



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Caldaia: revisione dell'impianto e controllo dei fumi

Autore: Temistocle Marasco | 07/10/2015



Il controllo delle caldaie: revisione e verifica dei fumi, bollino blu, costi e sanzioni.

Le **caldaie** devono essere periodicamente sottoposte a due tipi di controlli: la revisione dell'impianto e la verifica dei fumi (anche detta controllo di **efficienza energetica**).

Revisione dell'impianto

La **revisione** dell'impianto è finalizzata a garantirne la sicurezza. La frequenza con cui deve essere eseguita viene indicata dalla ditta installatrice tenendo conto della potenza e la tipologia della caldaia, ed è riportata nel libretto della caldaia stessa. In genere, questo tipo di revisione è annuale o biennale. La revisione è un atto di manutenzione ordinaria e deve essere eseguito da tecnici abilitati, seguendo le istruzioni e la periodicità indicata nel libretto dalla ditta installatrice o, in mancanza, seguendo le istruzioni e la tempistica stabilite dal produttore **[1]**. Provvedere alla revisione dell'impianto spetta al soggetto che abita l'immobile, proprietario o inquilino, o all'amministratore, se l'impianto è centralizzato.

Verifica dei fumi (controllo di efficienza energetica)

La **verifica dei fumi** è stata introdotta nel 1991 **[2]** e interessa tutti gli impianti termici alimentati non da fonte rinnovabile e con una potenza superiore ai 10 kW. Serve a verificare che le prestazioni del sistema siano ancora quelle dichiarate in fase di collaudo. Il controllo deve essere effettuato da tecnici abilitati. Provvedere alla verifica dei fumi spetta al soggetto che abita l'immobile, proprietario o inquilino, o all'amministratore, se l'impianto è centralizzato.

Per quel che concerne la **frequenza dei controlli**, la normativa nazionale **[3]** prevede che vengano effettuati:

- ogni 2 anni, per gli impianti domestici di riscaldamento e climatizzazione superiori ai 10 kW e inferiori a 100 kW di potenza a combustibile liquido o solido;
- ogni 4 anni, per gli impianti domestici (superiori ai 10 kW e inferiori a 100 kW di potenza) a gas metano o GPL.

Tuttavia, qualora la Regione si sia dotata di apposito regolamento in materia, esso

prevale sulla legge statale appena descritta.

Bollino blu

Il **bollino blu** è la certificazione che attesta il corretto funzionamento dell'impianto e l'emissione di sostanze inquinanti entro i limiti fissati dalla legge. Esso viene rilasciato dal manutentore in seguito all'avvenuto controllo, il cui esito deve poi essere comunicato all'ente di controllo delle singole amministrazioni locali. Tale comunicazione può avvenire:

- tramite il tecnico abilitato che ha effettuato le operazioni di manutenzione e che redige personalmente il verbale delle attività svolte e dei relativi esiti;

- tramite autodichiarazione in cui il singolo utente possessore di caldaia attesta il corretto funzionamento della stessa e l'esito positivo dell'esame dei gas di scarico, allegandovi il bollino blu e il verbale compilato dal tecnico abilitato.

I costi

La revisione dell'impianto ha un costo di 70-80 euro, mentre per il controllo dei fumi si paga dalle 100 alle 120 euro. È tuttavia possibile ridurre le spese stipulando con i manutentori un **contratto di assistenza** che prevede un certo numero di interventi, con un risparmio su ogni singola prestazione di circa il 10%.

Le sanzioni

Responsabile dell'impianto è il proprietario dell'immobile o l'inquilino, se l'appartamento è stato dato in locazione. Se l'impianto è centralizzato, il responsabile è l'amministratore. Chi non opera la manutenzione ordinaria e il

controllo dei fumi nei termini stabiliti, in caso di ispezioni da parte del Comune, rischia una sanzione che va da un minimo di 500 a un massimo di 3.000 euro **[4]**. Il manutentore che omette di redigere la relazione tecnica in merito all'intervento effettuato è punito con una pena pecuniaria dai 1000 ai 6000 euro **[5]**.

Acquisto di una nuova caldaia

Dal 26 settembre non si possono più produrre le caldaie convenzionali a camera stagna, sostituite da quelle a condensazione **[6]**, ma si possono ancora vendere. Attenzione, quindi, all'impianto che si intende scegliere: è probabile che, dietro un prezzo molto vantaggioso, si nasconda la necessità del rivenditore di disfarsi di merce ormai superata.

Note

[1] Art. 7, D.p.r. n. 74/13. **[2]** L. n. 10/91. **[3]** D.p.r. n. 74/13. **[4]** Art. 15, c. 5, d.lgs. 192/05. **[5]** Art. 15, c. 6, d.lgs. 192/05. **[6]** Direttiva europea Ecodesign n. 2009/125/CE. *Autore immagine: 123rf com*