

QUANDO EFFETTUARE LA REVISIONE DELLA CALDAIA E QUANTO VIENE A COSTARE

REVISIONE CALDAIA: TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE

Con l'arrivo della stagione estiva è giunto il meritato riposo per le caldaie delle nostre case. Tuttavia, dopo averci regalato il tepore gradito nelle giornate invernali, i nostri impianti di riscaldamento non vanno trascurati se vogliamo garantirci un inverno al caldo. Ecco allora che è questo il momento per provvedere alla **revisione della caldaia**, attraverso una manutenzione adeguata e a norma di legge.

La **revisione della caldaia** è prevista come obbligatoria dalla legge italiana. A seconda dell'età del nostro impianto di riscaldamento, la **revisione** deve essere eseguita con rigore e costanza. In caso contrario il rischio è quello di compromettere la funzionalità dell'impianto e rischiare di rimanere senza riscaldamento proprio quando ne avremo maggior bisogno.

In questo articolo esamineremo come effettuare una **revisione** a norma di legge, chi contattare e quanto ci potrebbe venire a costare.

UNA REVISIONE A NORMA DI LEGGE

Quando si parla di **revisione della caldaia** si intende nient'altro che un controllo dell'apparecchiatura. Dal momento in cui si installa un certo tipo di impianto di riscaldamento, la manutenzione deve essere effettuata regolarmente e è prevista per legge: questo perché la caldaia per svolgere il proprio compito si serve di un combustibile, e trascurarne la manutenzione comporta un potenziale pericolo.

Durante la revisione due sono le operazioni che verranno messe in atto:

- 1) il controllo della caldaia, una sorta di check up per controllarne la sicurezza e rilevare i possibili rischi;
- 2) l'accertamento dell'efficienza energetica, ovvero la "prova fumi" per verificare le emissioni inquinanti.

Queste operazioni sono indicate dalla legge come obbligatorie, effettuate con la periodicità prevista dalla normativa. In Italia da anni ormai la normativa è stata approvata e messa in atto; tuttavia, secondo le direttive dell'Unione Europea, ci sono stati aggiornamenti a cui ci si è dovuti adeguare:

- il [D.P.R. 16 aprile 2013, n.74](#) che prevede la "definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari"
- il [D.M. 10 febbraio 2014](#) che regola i "modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica"

Il Decreto Ministeriale del febbraio 2014 è stato redatto e approvato per concedere al cittadino gli strumenti necessari per mettere in atto quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica dell'aprile 2013.

La normativa c'è ed è estremamente chiara: chi evita o trascura di mettere in atto la **revisione della caldaia** è passibile di sanzioni in seguito a ispezioni, effettuate a campione.

COME PROCEDERE PER UNA CORRETTA REVISIONE

La **revisione della caldaia** deve essere effettuata da un tecnico qualificato. In alcuni casi chi si è occupato dell'installazione dell'impianto offre lui stesso la propria disponibilità per la manutenzione. Ma il cittadino può, in ogni caso, scegliere un tecnico o una ditta per il controllo, così da trovare la soluzione migliore per le proprie esigenze.

Una volta che il tecnico è arrivato nelle vostre case si occuperà della revisione. Vediamo nel dettaglio cosa prevede una corretta manutenzione:

- pulizia del bruciatore e dello scambiatore, eseguita mediante un compressore ad aria compressa;
- controllo della tenuta e del filtraggio;

- prova fumi;
- esame sulla ventilazione dello spazio in cui l'impianto è installato.

Dopodiché il tecnico farà una prova funzionale di tutto l'impianto e dei sistemi connessi (acqua calda e scaldatori).

La "prova fumi" è importante poiché esamina le emissioni e la presenza di sostanze inquinanti nei gas di scarico, così da controllare se il rendimento energetico della caldaia rispetta i limiti della legge della normativa vigente.

PERIODICITÀ DELLA REVISIONE

Le caldaie con potenza pari o inferiore a 35 kW devono essere revisionate in base alla tipologia di combustibile utilizzato. Al momento dell'installazione, i tecnici devono verificare il corretto funzionamento della caldaia. In seguito, la **revisione della caldaia** dovrà essere effettuata secondo una precisa periodicità, in base al modello e alla data di installazione della caldaia.

- caldaia a gas (metano o GPL) installata da più di 8 anni: **revisione ogni 2 anni**;
- caldaia a gas installata da meno di 8 anni con camera stagna tipo C: **revisione ogni 4 anni**;
- caldaia con camera stagna tipo B o dotata di generatore di calore ad acqua calda, con focolare aperto e installata all'interno di locali abitati: **revisione ogni 2 anni**;
- caldaia alimentata a biomassa o combustibile liquido: **revisione ogni anno**.

Come abbiamo detto, la legge prevede ispezioni finalizzate a controllare la **revisione** prevista nella normativa. Chi non mette in atto la corretta manutenzione rischia una sanzione che va da 500 euro fino a un massimo di 3000 euro.

Dopo la **revisione della caldaia** il tecnico compila e firma un rapporto in cui indica i risultati della manutenzione e le eventuali raccomandazioni. Il cliente dovrà porre una firma su questo rapporto di cui riceverà una copia.

La spesa per la **revisione della caldaia** si stima sui 70-80 euro.

Non sempre è facilmente intuibile su chi ricade la responsabilità della **revisione della caldaia**. A seconda delle situazioni il responsabile è:

- 1) il proprietario dell'immobile;
- 2) l'inquilino affittuario;
- 3) l'amministratore condominiale, se il riscaldamento del palazzo è centralizzato.

Se non ci si ricorda quando è stata effettuata l'ultima **revisione della caldaia**, si dovrà semplicemente recuperare il libretto dell'impianto. Dal 2016 per legge ogni caldaia dotata di una potenza superiore ai 10 kW deve avere il libretto dell'impianto. Su questo libretto vengono annotati tutte le operazioni eseguite, con le relative date di intervento.

Una corretta **revisione della caldaia** evita un rapido deterioramento del vostro impianto (potenzialmente pericoloso), garantisce un impatto ambientale a norma di legge e esclude una salata sanzione.