Allegato 16

Modalità operative delle ispezioni sugli impianti termici civili

Rev. Marzo 2026

1. La competenza del controllo degli impianti termici è assegnata al Servizio 2 “Tutela risorse idriche, aria ed energia” del Dipartimento III “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette” della Città metropolitana di Roma Capitale;

2. La verifica degli impianti termici è svolta dalla Città metropolitana di Roma Capitale che può avvalersi della Società in house Capitale Lavoro e di soggetti terzi nel rispetto della normativa vigente;

3. L’elenco degli ispettori incaricati delle verifiche è pubblicato sul sito istituzionale della Città metropolitana di Roma Capitale.

4. La visita degli ispettori è sempre preceduta con un anticipo di almeno 15 giorni da una comunicazione inviata tramite posta raccomandata A/R o mediante posta elettronica certificata, in cui sono indicati il giorno e la fascia oraria della visita, non maggiore di due ore, le modalità per l’eventuale richiesta di modifica della data programmata per l’ispezione, la documentazione da esibire all'ispettore, le modalità di svolgimento della verifica, i contatti per eventuali comunicazioni.

5. L’utente si intende regolarmente preavvisato quando la comunicazione preannunciante il controllo sia stata ricevuta in tempo utile oppure siano decorsi i termini di giacenza, o ancora quando sia stato lasciato, presso l’unità immobiliare di sua competenza la “notifica di controllo” di cui al comma 7.

6. In caso di eventuali difficoltà oggettive da parte dell’utente a rispettare l’appuntamento fissato dalla Città metropolitana di Roma Capitale, la data o la fascia oraria, previste per la visita di controllo, potranno essere modificate per motivate ragioni, per un numero massimo di 2 (due) volte consecutive, senza aggravio di spesa per l’utente, a condizione che l’utente stesso ne faccia richiesta per iscritto o mediante comunicazione telefonica alla Città Metropolitana o all'Ente da essa incaricato, entro sette giorni dal ricevimento della lettera di avviso e comunque con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data prevista per l’ispezione. Se la richiesta di modifica perverrà successivamente al predetto termine, l’utente dovrà sostenere il costo del rimborso spese per il mancato accesso all’impianto per causa a lui imputabile, secondo l’importo indicato alla Tabella all’art.21 co.4 al Regolamento.

La possibilità di modifica di orario o data dell’ispezione sarà comunque subordinata alle complessive e contingenti esigenze organizzative e/o operative di programmazione della campagna di controllo in atto.

7. Nel caso non sia possibile in alcun modo mettersi in contatto con il proprietario o con l’occupante di un’unità immobiliare dove si presume sia attivo un impianto termico, la visita di controllo potrà essere preannunciata tramite la “notifica di controllo”, da lasciarsi in loco.

8. Alla data e nella fascia oraria comunicate, l’ispettore si presenterà all’indirizzo indicato nella lettera di preavviso munito di documento di riconoscimento.

9. L’effettuazione dei controlli all’interno delle singole unità immobiliari avverrà in presenza del responsabile dell’impianto termico o di persona da esso delegata e sarà svolta in orari compresi

tra le ore 8:00 e le 13:00 e tra le 14.00 ÷ 19.30 dei giorni lavorativi. Eventuali deroghe all'orario sopra indicato sono ammesse solo ed esclusivamente per venire incontro a specifiche richieste da parte degli utenti, e comunque previo consenso dell'ispettore incaricato.

10. Per consentire e agevolare l'esecuzione delle ispezioni, il Responsabile dell'impianto:

a. in caso di impedimento ad essere presente può delegare una persona maggiorenne di sua fiducia mediante delega scritta;

b. ha facoltà di farsi assistere dal proprio manutentore;

c. deve mettere a disposizione dell'ispettore la documentazione relativa all'impianto e precisamente:

i. libretto di impianto per la climatizzazione di cui all'allegato 1, conforme al modello di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico del 10 febbraio 2014, così come modificato dal Regolamento n. 30_2020 della Regione Lazio;

ii. libretto di uso e manutenzione dell'impianto rese dalla ditta installatrice, costruttrice o incaricata della manutenzione dell'impianto;

iii. libretti di istruzione di uso e manutenzione dei generatori, bruciatori e apparecchiature dell'impianto forniti dai produttori;

iv. autorizzazioni amministrative quali: libretto matricolare di impianto, certificato di prevenzione incendi e denuncia ISPESL o INAIL, ove obbligatori;

v. dichiarazione di conformità prevista dall'articolo 7 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 37/2008 e successive modifiche, ferma restando, per gli impianti installati antecedentemente all'entrata in vigore del suddetto decreto, la validità della documentazione di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti). In alternativa, è possibile sostituire i suddetti documenti con la dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'articolo 7, comma 6 del medesimo decreto 37/2008;

vi. rapporti di controllo di efficienza energetica (o rapporto di controllo tecnico) conforme al modello di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico del 10 febbraio 2014 (Allegato 5)

vii. dichiarazione frequenza ed elenco delle operazioni di controllo e manutenzione conforme ai modelli, distinti per tipologia di impianto, di cui all'Allegato 6;

viii. documentazione prevista dalla parte V, titolo II, del d.lgs. 152/2006 e successive modifiche, per gli impianti termici civili come individuati dagli articoli 282, 283 e 284 dello stesso decreto.

d. deve firmare, per ricevuta e presa visione, le copie del rapporto di ispezione compilate dall'ispettore.

11. L’ispettore dovrà accertare l’identità della persona presente al controllo annotando sul verbale le generalità, l’indirizzo di residenza, il codice fiscale ed un recapito telefonico sia del responsabile, sia dell’eventuale delegato; in caso di persona delegata provvederà, inoltre, a ritirare la delega scritta e ad allegarla al verbale.

12. L’ispettore dovrà inizialmente accertare che:

a. il libretto di impianto sia correttamente tenuto e sia compilato in ogni sua parte;

b. per gli impianti a combustione, il generatore sia stato predisposto per le verifiche di legge;

c. la conduzione e la gestione dell’impianto siano eseguite secondo le norme vigenti;

d. le manutenzioni ed i controlli periodici siano stati eseguiti con le modalità e la frequenza indicate dal costruttore, dall’installatore o dal manutentore;

e. I rapporti di controllo di efficienza energetica siano stati rilasciati secondo cadenza prevista dal D.P.R. 74/2013, salvo diverse indicazioni regionali.

13. L’ispettore dovrà avere libero accesso ai locali ove è ubicato l’impianto e avrà il precipuo compito di controllare che la gestione, l’esercizio e la manutenzione periodica dell’impianto termico oggetto del controllo nonché l'osservanza delle norme relative al contenimento dei consumi di energia siano conformi ai disposti della vigente legislazione ed alle normative tecniche applicabili.

14. Nei casi di impianti con generatori di calore a combustione, secondo quanto disposto dalla norma tecnica UNI 10389, l’ispettore dovrà verificare i seguenti parametri:

a. tipo di combustibile impiegato;

b. potenza termica utile del/dei generatore/i;

15. Sui generatori funzionanti con combustibili per i quali le norme tecniche stabiliscono i necessari coefficienti di calcolo del rendimento e del COn (2), dovranno essere misurati:

a. la temperatura dei fumi all’uscita del generatore;

b. la temperatura aria comburente;

c. la percentuale di CO2 nei fumi all’uscita del generatore;

d. il numero di Bacharach indicante la fumosità, nel caso di combustibili liquidi;

e. la percentuale di CO espressa in ppm (parti per milione) nei fumi all’uscita del generatore;

f. la percentuale di O2 nei fumi all’uscita del generatore;

g. la perdita di calore sensibile nei fumi;

h. il rendimento di combustione del generatore.

16. Sugli impianti termici civili aventi potenza tecnica nominale superiore al valore di soglia di cui all'art. 283 c. 1 lettera g) del D.Lgs. 152/2006, dovrà essere verificato il rispetto di quanto prescritto dall'art. 286 dello stesso decreto:

a. mancato rispetto valori limite emissioni;

b. mancato rispetto obblighi di comunicazione e ripristino valori limite emissioni su impianti di potenza superiore a 1 MW

c. mancata effettuazione del controllo annuale delle emissioni

17. In presenza di impianti con generatore di tipo B posto in locali abitati dovranno essere verificati:

a. l'entità della depressione al camino (tiraggio) espressa con valore negativo ed in Pa (Pascal);

b. Sulla base delle verifiche visive e delle eventuali misurazioni effettuate e tenendo conto della documentazione presente al momento del controllo, l'ispettore valuterà, per quanto possibile, la regolarità della posizione del terminale di scarico dei prodotti della combustione, annotandolo sul verbale, se necessario.

18. Per tutti gli impianti di climatizzazione, limitatamente alle parti visibili dovranno essere controllati:

a. lo stato delle coibentazioni;

b. lo stato dei dispositivi di regolazione e di controllo della temperatura del generatore e le loro impostazioni orarie;

c. l'assenza di riflusso in ambiente dei prodotti della combustione. 19. A seconda dei casi e dove ne ricorra la necessità, per potenzialità o configurazione dell'impianto, sul verbale dovrà essere riportato:

a. se è presente un C.P.I. ovvero un N.O.P. rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.;

b. se è presente un certificato di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex- Legge 46/90);

20. L'Ispettore, inoltre, eseguirà i seguenti accertamenti annotandoli, se del caso, sul rapporto di verifica:

a. che sia debitamente compilata, ove il sistema di contabilizzazione dell'impianto lo consenta, la scheda relativa ai consumi di combustibile;

b. nel caso di impianto termico centralizzato al servizio di una pluralità di utenti, accerterà l'esistenza della tabella di cui all'art. 9, comma 8 del D.P.R. 412/1993 e dell'esattezza e completezza dei dati in essa riportati; inoltre, controllerà l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

c. per impianti di potenza nominale maggiore o uguale a 350 kW, nel caso sia stato nominato un "terzo responsabile", procederà all'accertamento del possesso da parte di quest'ultimo dei requisiti di cui all'art. 6, comma 8, del DPR 74/2013; la mancanza di tali requisiti sarà comunicata all'amministratore o al proprietario dell'impianto, avvertendolo della nullità a tutti gli effetti, per mancanza dei requisiti di legge, della delega di responsabilità effettuata;

d. Nel caso di impianti termici serviti da più di tre generatori di calore collegati allo stesso circuito è facoltà dell'ispettore procedere alle operazioni di controllo della combustione solo su un numero limitato di generatori e non sulla totalità degli stessi. In questo caso i generatori da controllare, in numero comunque non inferiore a tre, dovranno essere scelti tra quelli che, a giudizio dell'ispettore, presentano situazioni funzionali più critiche o più carenti sotto il profilo della manutenzione. L'onere della verifica sarà rapportato all'effettivo numero di generatori controllati. Nel caso si rendessero necessari, è facoltà della Città metropolitana di Roma Capitale richiedere controlli più approfonditi o particolari, anche di natura diversa da quelli espressamente previsti dal presente Regolamento, ma comunque attinenti alle finalità perseguite dalle norme di legge vigenti che attribuiscono all'Ente il ruolo di Autorità Competente. Tali controlli, eseguiti a cura e spese del responsabile dell'impianto, dovranno essere effettuati da personale o da ditte specializzate ed i risultati dovranno essere sottoposti all'Ente per le valutazioni del caso, in relazione alle cause che hanno determinato la richiesta. Resta comunque facoltà dell'Ente verificare e/o approfondire, direttamente o tramite gli organismi delegati alle verifiche, le risultanze così ottenute.

e. per impianti di potenza nominale maggiore o uguale a 232 kW procederà all'accertamento del possesso da parte del conduttore, del patentino di abilitazione come previsto dall'art. 287 del D.Lgs. 152/2006;

21. In presenza di Rapporto di controllo e manutenzione riportante prescrizioni da parte del manutentore, l'ispettore dovrà riportarle integralmente nel rapporto di verifica evidenziando, per ognuna di esse, se il responsabile dell'impianto ha provveduto o meno alla messa a norma.

22. L'ispettore, previo consenso da parte del responsabile, potrà acquisire documentazione fotografica dell'impianto, da allegare al verbale.

23. L'ispettore dovrà fornire, all'utente che ne faccia richiesta, eventuali delucidazioni in merito alla campagna di ispezione ed alle norme di settore.

24. L'ispettore procederà ad effettuare le verifiche sui generatori a servizio dell'impianto, compilando, al termine delle operazioni di controllo, l'apposito Rapporto di verifica (c.d. Rapporto di Prova) di cui all'Allegato 17 per ciascuno dei generatori verificati, riportando in tale verbale tutte le risultanze delle singole verifiche e tutte le ulteriori informazioni ritenute necessarie relativamente all'impianto; potranno inoltre esservi annotate le eventuali osservazioni effettuate dal responsabile d'impianto o dal suo delegato. Sul verbale dovrà essere inoltre chiaramente indicato l'importo totale della spesa dovuto per la visita di controllo (comprensivo di eventuali imposte) ovvero, nei casi previsti, dovrà essere chiaramente indicata la gratuità della visita di controllo.

25. Nessuna somma di denaro deve essere consegnata a qualsiasi titolo direttamente all'ispettore.

26. L'ispettore può riservarsi di non completare, annotandolo, la parte del rapporto di prova relativa agli "Interventi atti a migliorare il rendimento energetico" e la parte relativa alla "Stima del dimensionamento del/i generatore/i", concernenti gli impianti termici dotati di generatore di calore di età superiore a quindici anni, aventi una potenza nominale utile superiore a 116 kW, per quelli a fiamma, e una potenza nominale utile totale superiore a 100 kW, per quelli con macchine frigorifere/pompe di calore. Le eventuali relazioni di dettaglio dovranno essere inviate a cura dell'ispettore alla Città metropolitana nei 30 giorni successivi all'ispezione.

27. Durante l'accesso negli edifici per l'espletamento delle ispezioni, l'ispettore è tenuto a rispettare le norme di sicurezza, prevenzione e protezione necessarie a tutelare la propria e l'altrui incolumità. Qualora vengano riscontrate situazioni che non rendano possibile l'espletamento dell'ispezione in sicurezza, l'ispettore dovrà comunque redigere il rapporto di prova motivando l'impossibilità ad eseguire l'ispezione.

28. Il rapporto di prova, compilato in triplice copia, dovrà essere sottoscritto dall'ispettore e, per presa visione, dal responsabile dell'impianto o dal suo delegato; una delle copie sarà consegnata al responsabile dell'impianto, o al suo delegato, e dovrà essere allegata al libretto d'impianto; sarà facoltà del responsabile dell'impianto o del suo delegato far annotare sul verbale eventuali dichiarazioni. Gli estremi della visita di controllo e/o i risultati delle verifiche effettuate dovranno essere trascritti negli appositi spazi previsti sul libretto d'impianto (allegato "I" al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 febbraio 2014) e sarà posto in calce timbro e firma dell'ispettore.

29. In caso di non conformità dell'impianto alla normativa vigente il verificatore adotterà i seguenti criteri:

a. Se le irregolarità riscontrate riguardano esclusivamente l'ambito tecnico-amministrativo e/o anomalie tecniche di lieve entità, che non investono la sicurezza dell'impianto e non costituiscono pericolo per l'incolumità di persone o cose, l'ispettore provvederà a verbalizzarle nel rapporto di prova, a prescrivere gli interventi necessari ad eliminare le irregolarità riscontrate entro un termine congruo, commisurato alla complessità degli interventi da eseguire ed inversamente proporzionale alla pericolosità delle anomalie riscontrate, comunque non superiore a 60 giorni solari e consecutivi. Inoltre richiederà all'utente la trasmissione alla Città metropolitana di Roma Capitale della documentazione rilasciata da un professionista abilitato comprovante l'esecuzione degli adempimenti richiesti e la messa a norma dell'impianto, secondo la modulistica predisposta e messa a disposizione nel presente Allegato tecnico al Regolamento.

È facoltà della Città metropolitana di Roma Capitale concedere, su richiesta del responsabile dell'impianto termico e per dimostrati motivi tecnici e/o procedurali e/o autorizzativi, una ulteriore proroga al termine stabilito dall'ispettore per la messa a norma dell'impianto pari ad altri 60 giorni solari e consecutivi. La proroga potrà essere concessa una sola volta per

ogni singolo controllo. Il periodo di tempo concesso per la messa a norma dell'impianto (tempo di adeguamento ed eventuale proroga), non potrà comunque superare i 120 giorni solari e consecutivi. Se il responsabile dell'impianto non ottempera agli adempimenti richiesti nei termini indicati, sarà programmata una seconda verifica, a titolo oneroso per l'utente, con le stesse modalità descritte sopra per la prima ispezione. Qualora, in sede di seconda verifica, l'ispettore constati il permanere delle irregolarità riscontrate nel corso della prima ispezione, redige processo verbale di accertamento della violazione ai sensi dell'art. 13 della L. 24/11/1981 n. 689 e lo notifica immediatamente al responsabile dell'impianto trasmettendone copia alla Città metropolitana di Roma Capitale, che provvederà all'irrogazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 15 c. 5 del D. Lgs. 192/2005 e succ.ve mod.ni e int.ni.

b. Se le irregolarità riscontrate riguardano non conformità dell'impianto termico alle norme di sicurezza e/o non conformità del locale ove è installato il generatore di calore e/o relativamente alla regolare ventilazione e aerazione dei locali ove l'impianto è in uso, tali da comportare situazioni di pericolo per l'incolumità di persone, animali o cose, l'ispettore prescrive la tempestiva disattivazione dell'impianto, provvede a verbalizzare tale situazione di non conformità o di pericolo nel rapporto di prova e diffida il responsabile dall'utilizzare l'impianto fino alla rimozione delle irregolarità. Inoltre richiederà all'utente la trasmissione alla Città metropolitana di Roma Capitale della documentazione rilasciata da un professionista abilitato comprovante l'avvenuta messa a norma.

La Città metropolitana di Roma Capitale provvederà ad inviare una nota informativa al Sindaco del Comune ove ha sede l'impianto, per gli adempimenti di competenza ai sensi dell'art. 14 della L. 46/1990 e del D.M. 37/2008. Nel caso di impianti alimentati da rete di distribuzione, sarà informata la ditta fornitrice di combustibile per gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 16 c. 6 del D. Lgs. 23 maggio 2000 n. 164 e, nel caso di impianti con potenza superiore a 35 kW soggetti a omologazione e controlli da parte dell'Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro (ex ISPESL, ora INAIL), anche al Dipartimento Territoriale dell'INAIL (già ISPESL) e, nel caso di impianti con potenza superiore a 116 kW soggetti a certificato di prevenzione Incendi, anche al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

c. Qualora, in sede di verifica, l'ispettore riscontri che la manutenzione dell'impianto non risulti effettuata secondo le prescrizioni della normativa vigente, oppure che, a seguito di manutenzione, il responsabile dell'impianto non ha provveduto ad eliminare le irregolarità tecniche segnalate dal manutentore nel rapporto di controllo tecnico, l'ispettore redige processo verbale di accertamento della violazione ai sensi dell'art. 13 della L. 24/11/1981 n. 689 a carico del responsabile dell'impianto e, se possibile, lo notifica immediatamente allo stesso responsabile dell'impianto e ne trasmette copia alla Città metropolitana di Roma Capitale che provvederà all'irrogazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 15 comma 5 del D. Lgs. 192/2005 e succ.ve mod.ni e int.ni.

d. Qualora in sede di ispezione sugli impianti dotati di generatori di calore a fiamma alimentati a combustibile gassoso o liquido, il valore del rendimento di combustione non raggiunga il valore limite di cui alla Tabella - Tabella: Valori minimi consentiti del

rendimento di combustione - dell'Allegato 14, il generatore deve essere ricondotto, entro i successivi quindici giorni, nei limiti dei valori ammessi, mediante operazioni di manutenzione effettuate dal tecnico manutentore, fermo restando quanto previsto dall' articolo 4, comma 6, lettera e) del DPR 74/2013 per la conduzione in esercizio continuo degli impianti termici ivi previsti. Al termine dell'intervento, il responsabile dell'impianto deve trasmettere all'autorità competente la dichiarazione di avvenuto adeguamento dell'impianto termico di cui all'Allegato 10

e. Se durante l'intervento manutentivo di cui al presente comma lettera d), si rileva l'impossibilità di ricondurre il rendimento di combustione entro i limiti fissati, il generatore deve essere sostituito entro centottanta giorni dalla data del controllo effettuato dall'ispettore. Entro trenta giorni dalla data di ispezione il responsabile avvisa l'autorità competente che la sostituzione del generatore di calore verrà eseguita entro il suddetto termine, utilizzando il modello di cui all'Allegato 11.

30. In caso di assenza del responsabile dell'impianto o di persona da questi delegata e in caso di diniego all'effettuazione della verifica l'ispettore, redige avviso di mancata ispezione e lo notifica immediatamente al responsabile dell'impianto affiggendolo sulla porta o nella cassetta postale dell'abitazione. La Città metropolitana di Roma Capitale provvederà ad inviare al Responsabile dell'impianto, la richiesta di pagamento secondo quanto previsto dall'Art. 21 c. 4 del Regolamento e ad inviare una diffida all'utente invitandolo a mettersi in contatto con l'Ufficio competente per programmare una nuova verifica con le stesse modalità previste per la prima verifica. In caso di reiterata assenza o di reiterato diniego, l'impianto sarà considerato potenzialmente pericoloso e, nel caso di impianti alimentati da gas di rete, la Città metropolitana di Roma Capitale procederà alla richiesta di sospensione del contratto di fornitura di combustibile ai sensi dell'art. 16 comma 6 del D. Lgs. 23 maggio 2000 n. 164, ad informare le autorità competenti per la tutela della pubblica incolumità per i provvedimenti previsti dalla normativa in materia di sicurezza e ad inoltrare notizia di reato all'autorità giudiziaria per violazione dell'art. 340 del codice penale (interruzione o turbativa del regolare svolgimento di una funzione pubblica) e dell'art. 5 della legge 06/12/1971 n. 1083.

31. Nel caso che, per qualsivoglia ragione, non sia possibile nel corso del controllo procedere ad effettuare l'analisi di combustione su uno o più dei generatori di calore a servizio dell'impianto termico, l'ispettore avrà facoltà di assumere come validi ai fini del controllo i valori di analisi di combustione riportati sulla copia del rapporto di controllo di efficienza energetica, rilasciato dal manutentore per il periodo in corso di validità al momento dell'ispezione, e riporterà tale informazione sul rapporto di prova.

32. Nel caso tale rapporto di controllo non fosse presente, l'ispettore prescriverà di far effettuare al più presto un'analisi di combustione sul generatore di calore e di comunicarne i risultati entro e non oltre i 30 giorni solari successivi alla data della ispezione, riportando la prescrizione sul rapporto di prova.

33. Nei casi di cui ai commi 31 e 32 la verifica potrà essere riprogrammata, a discrezione della Città metropolitana di Roma Capitale, con addebito degli oneri aggiuntivi per ripetizione dell'ispezione di cui alla Tabella all'art.21 co.4 al presente Regolamento.

34. Se nel corso dell'ispezione si verificano, o sono riscontrate, condizioni tali che, a giudizio insindacabile dell'ispettore, ne impediscano la regolare prosecuzione, il controllo sarà sospeso e l'ispettore annoterà sul rapporto di prova le ragioni della sospensione. L'ispezione sarà quindi ripetuta per intero o per la parte di verifiche ancora non eseguite in data da concordare con il responsabile dell'impianto o suo delegato, con addebito degli oneri aggiuntivi per ripetizione dell'ispezione di cui alla Tabella all'art.21 co.4 Nel caso in cui durante la verifica sia riscontrata la presenza di uno o più impianti termici non noti o censiti, l'ispettore procederà all'accertamento delle loro caratteristiche, annotandolo sul rapporto di prova. L'ispettore potrà procedere immediatamente alla verifica di tali impianti se ciò non altera la programmazione complessiva dei propri interventi. I controlli così effettuati saranno gravati dagli oneri di spesa previsti e riportati nella Tabella all'art.21 co.4.