



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

GUIDA AL RISCALDAMENTO SICURO ED EFFICIENTE

Cos'è un impianto di riscaldamento sicuro ed efficiente?

Un impianto conforme alle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti e alle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici. L'impianto deve funzionare in regime di sicurezza e di efficienza.

Ho un riscaldamento con la caldaia singola: cosa devo fare per avere un impianto sicuro?

Un impianto sicuro è dotato di certificazione di conformità ai sensi della L.46/90 o del DM 37/2008 per gli impianti installati o sostituiti dal 2008; la certificazione di conformità è rilasciata dall'installatore della caldaia, che deve essere abilitato al rilascio della certificazione.

Perché l'impianto funzioni in regime di sicurezza e di efficienza è indispensabile che vengano effettuate le operazioni di manutenzione e di prova fumi secondo le scadenze imposte dalla normativa vigente e dal costruttore della caldaia. Queste operazioni sono effettuate da un manutentore, che al termine delle operazioni rilascerà il rapporto di controllo tecnico (Allegato G). Le prove di efficienza energetica (combustione e tiraggio, ecc.), salvo diversa indicazione del costruttore dell'apparecchio, per impianti singoli inferiori a 35 kw, ai sensi della Del. G.R. 1118/2013, devono essere effettuate ogni due anni.

La caldaia deve obbligatoriamente scaricare in canna fumaria?

Sì. Non è possibile, ai sensi della normativa vigente, e anche di quella precedente, nel territorio del comune di Pioltello, scaricare i fumi a parete, salvo i casi di impossibilità tecnica, che devono essere dimostrati ritenuti accettabili dall'ASL competente e dall'ufficio tecnico, previa richiesta di deroga.

E le caldaie a condensazione?

Anche le caldaie a condensazione devono scaricare in condotti fumari appositi.

Che tipi di canna fumaria esistono?

Le canne fumarie possono essere di tipo singolo (cioè ricevono i fumi da un'unica caldaia) o collettiva (cioè ricevono i fumi da più caldaie). E' importante sapere che anche le canne fumarie devono essere certificate dall'installatore, così come le caldaie.

Le canne fumarie devono essere progettate come gli altri impianti, in quanto esistono norme che ne specificano le caratteristiche in funzione del tipo di apparecchi collegati.

E se sostituisco la caldaia?

Una canna fumaria progettata per ricevere i fumi di una tipologia di apparecchi non è adatta per altre tipologie, salvo verifiche ed adeguamenti: per esempio, una canna collettiva per apparecchi di tipo B non è adatta per apparecchi di tipo C. Anche le caldaie a condensazione hanno bisogno di canne fumarie idonee a quella tipologia di apparecchi.

Prima di sostituire la caldaia, soprattutto se si tratta di una canna fumaria collettiva, è necessario verificare la conformità della canna fumaria per quel tipo di apparecchio.

Le canne fumarie non hanno una scadenza, ma le medesime possono non essere adatte per il nuovo apparecchio, o non più conformi alla norme.

La canna fumaria fa parte del sistema riscaldamento, e la sua funzionalità e conformità va valutata nell'ambito del sistema complessivo, affinché anche il singolo impianto sia sicuro ed efficiente.

E se la canna fumaria non è conforme?

Sono possibili interventi di adeguamento alla normativa vigente. Quando l'adeguamento non è possibile, si devono realizzare nuovi condotti.

In alcuni casi vi è l'obbligo di adeguamento o rifacimento della canna fumaria, e cioè quando siano stati evidenziati anomalie che compromettono l'utilizzo in sicurezza degli impianti stessi (esempio problemi di tiraggio anche per una singola caldaia).

Talvolta gli adeguamenti o i rifacimenti comportano la sostituzione delle caldaie con una tipologia differente. Ad ogni problema possono corrispondere più soluzioni, la scelta deve essere orientata al rispetto della norma vigente in termini di sicurezza ed efficienza di tutto il sistema canna fumaria – impianti. Rivolgersi ad un impiantista che valuterà la miglior soluzione tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio e degli impianti è la prima scelta da fare.



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

Se il comune ha emesso un'ordinanza per le canne fumarie, è per la sicurezza di tutti gli occupanti l'edificio.

Si possono scaldare locali quali cantine, depositi, e similari?

No, non è possibile riscaldare ambienti quali i ripostigli, i depositi, le cantine, i sottotetti senza permanenza di persone, le autorimesse.

Se ho un riscaldamento centralizzato, posso passare al riscaldamento autonomo?

Per la nuova normativa sul condominio, entrata in vigore nel 2013, il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento con le seguenti articolazioni:

- 1) se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini.
- 2) In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

Questa è una norma solo di tipo CIVILISTICO, che regola i rapporti tra i singoli condomini e il condominio, e non è di competenza del comune.

Le regole da rispettare non si esauriscono quindi con la norma di cui sopra, ma sono regole di tipo tecnico, in materia di contenimento dei consumi energetici e di sicurezza degli impianti, e sono norme di tipo nazionale, regionale e comunale. Se le norme non vietano espressamente di trasformare l'impianto, la fattibilità dipende dal rispetto di queste regole.

Quali norme vanno rispettate per la trasformazione di un impianto centralizzato in impianto autonomo?

E' sempre preferibile, come riportato anche dalla norma nazionale, mantenere il riscaldamento centralizzato, salvo casi di forza maggiore o motivazioni tecniche;. Questo indirizzo vale anche in sede locale, per quanto previsto dal Regolamento per l'Edilizia Sostenibile vigente nel comune di Pioltello e per gli strumenti di programmazione per il contenimento delle emissioni in atmosfera.

Si riportano le norme di riferimento oggi vigenti e cioè, per il contenimento dei consumi energetici:

- Ai sensi della normativa regionale oggi vigente e sopra richiamata, l'intervento di distacco dal riscaldamento centralizzato/trasformazione impianto centralizzato in impianti autonomi, è qualificato come **ristrutturazione dell'impianto termico**, e quindi soggetto a tutti gli obblighi di legge, anche per il singolo condomino, e per cui si richiede pratica edilizia; (anche dal punto di vista della norma nazionale l'intervento è qualificato come ristrutturazione dell'impianto termico);) la Regione Lombardia da un punto di vista normativo non pone esplicito divieto alla sostituzione di generatori di calore centralizzati con impianti autonomi. In base all'articolo 2, lettera zz della DGR 8/8745, il caso in questione rientra pienamente nella definizione di "ristrutturazione di impianto termico": [...] "rientrano in questa categoria la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato".
- **NORME REGIONE LOMBARDIA - DGR 8745/2008** – sempre valida
- al punto 6.1 della Del VIII/8745 del 22/12/2008, si prescrive che *“nel caso di edifici costituiti da quattro o più unità immobiliari, in cui si è optato per l'installazione di impianti termici indipendenti per ciascuna unità immobiliare, anche a seguito di decisione condominiale di dismissione dell'impianto termico centralizzato o di decisione autonoma dei singoli, permane l'obbligo di produrre oltre alla relazione tecnica di cui all'allegato B, l'attestato di certificazione energetica di cui all'Allegato C; quando il limite di 100 kw è raggiunto o superato dalla somma delle potenze dei singoli generatori di calore da installare nell'edificio o dalla potenza nominale dell'impianto termico preesistente, è obbligatorio produrre oltre alla relazione tecnica di cui all'allegato B, l'attestato di certificazione energetica ed una diagnosi energetica dell'edificio secondo quanto previsto al comma precedente “(ndr “.....diagnosi energetica dell'edificio, nella quale oltre a quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi/benefici dell'intervento sull'impianto termico, si individuino le ulteriori misure utili alla riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti ed i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio”)”*



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

- DGR 2601/2011 Art.6

“In caso di trasformazione da impianto centralizzato a impianti autonomi o anche di distacco di una sola utenza dall'impianto centralizzato è fatto obbligo al responsabile dell'impianto autonomo di realizzare preliminarmente una diagnosi energetica che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche. A seguito della trasformazione dell'impianto è necessario che venga redatto l'attestato di certificazione energetica e la relazione di cui all'Allegato B alla D.G.R. 8745/08 e ss.mm.ii. indicando le motivazioni della soluzione prescelta”.

- Si osserva inoltre che dal punto di vista normativo, ai sensi della DGR lombarda 8745 del 22/12/2008 punto 6.5, trattandosi di ristrutturazione dell'impianto termico, se a seguito della dismissione di impianto centralizzato vengono installati impianti termici (come definiti dalla norma medesima) per il riscaldamento+ACS, deve essere rispettata la produzione del 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS mediante impianti alimentati da fonti rinnovabili, documentando l'eventuale impossibilità tecnica nella relazione di cui all'allegato B., - il mancato reperimento deve essere motivato – obbligo di motivare nella relazione di cui all'allegato B il non rispetto delle prescrizioni; all'articolo 6.4 della stessa DGR 8/8745 si precisa che, “per gli impianti termici nuovi o ristrutturati è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che hanno caratteristiche di uso ed esposizione uniformi [...]”.

Ci vogliono le canne fumarie?

Sì, sono necessarie, salvo i casi di impossibilità tecnica, come previsto dalla norma vigente. La Regione Lombardia non ha disciplinato, ad oggi, niente di diverso in merito alle canne fumarie, il Regolamento Locale d'Igiene prevede sempre scarichi sfocianti in copertura, l'ASL Provincia di Milano 2 con nota propria recepisce la normativa nazionale, per cui nei casi di dimostrata impossibilità tecnica è necessario richiedere apposita deroga ad ASL.

- La norma di nella FORMULAZIONE OGGI VIGENTE, prevede:

“9. Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

9-bis. E' possibile derogare a quanto stabilito dal comma 9 nei casi in cui:

a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente a quella di cui al comma 9, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;

b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 9 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;

c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto

9-ter. Nei casi di cui al comma 9-bis è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni

Cosa prevede il Regolamento per l'Edilizia Sostenibile del Comune di Pioltello?

Il Regolamento per l'Edilizia Sostenibile del comune di Pioltello, in vigore, prevede, all'art.14, *che negli edifici di nuova costruzione ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, per cui vengono forniti, a seguire, i rendimenti dei nuovi generatori di calore; ai sensi dell'art.17, negli edifici di nuova costruzione con più di 4 alloggi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale con più di 4 alloggi, gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati e dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una*



COMUNE DI PIOTTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica; l'art.15 prevede inoltre l'installazione di sistemi locali di regolazione nei casi di interventi sulla rete di distribuzione del calore e/o di sostituzione dei terminali scaldanti (la normativa in ogni caso si è ulteriormente evoluta con obblighi anche per l'esistente); si rammenta comunque che qualora le normative statali e regionali vigenti siano più restrittive, sono da applicarsi queste ultime; il Regolamento vigente nel Comune di Pioltello rispecchia quanto indicato nelle linee guida provinciali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali e si pone pertanto tra i regolamenti edilizi comunali che vanno nella direzione della limitazione del consumo energetico, perfettamente in linea con le ultime direttive europee in materia di rendimento energetico nell'edilizia e prestazione energetica nell'edilizia, nonché delle linee guida nazionali e regionali.

Anche il riscaldamento centralizzato è soggetto ad obblighi di adeguamento?

Sì, in questo caso è necessario contattare l'amministratore. Per quanto riguarda le indicazioni normative in termini di contabilizzazione del calore, nel caso di impianto centralizzato, occorre far riferimento al punto 6.7 della DGR 8/8745 e al nuovo collegato ordinamentale 2011 (LR 3/2011) e successive modifiche ed integrazioni: per alcuni impianti centralizzati vi era comunque l'obbligo entro il 01/08/2012 di installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione autonoma del calore, con proroga nella maggior parte dei casi fino al 2014 (DGR 3522 del 23/05/2012, DGR 1118/2013). Tutti gli amministratori, al fine di non incorrere nelle sanzioni, debbono provvedere agli adeguamenti secondo le scadenze, una volta individuata la casistica di applicazione.

Che cos'è la diagnosi energetica?

Il tema della diagnosi energetica richiesta dalla norma regionale è molto importante: la diagnosi deve essere fatta da un tecnico competente, che valuti tutti i fattori dell'intervento di trasformazione, lo scenario attuale e quello futuro: *“diagnosi energetica: è la procedura sistematica volta a fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di un'attività o impianto industriale, servizi pubblici o privati, al fine di adeguare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e riferite in merito ai risultati”*.

Queste norme valgono anche per l'installazione di pompe di calore?

Gli obblighi in materia di contenimento dei consumi energetici sono ugualmente validi. La pompa di calore non abbisogna della canna fumaria. La soluzione scelta deve comunque assicurare il comfort interno anche alle temperature che si possono raggiungere durante l'inverno.

E' possibile l'utilizzo di stufe e similari?

Molti sistemi in commercio non sono sistemi efficienti e razionali di riscaldamento, specie perché installati in singoli ambienti, ed integrativi di altre forme di riscaldamento. Le stufe abbisognano di norma di canne fumarie, se non alimentate con energia elettrica. Ogni soluzione deve essere conforme alle norme vigenti, non solo in materia di sicurezza impiantistica, ma anche in materia di comfort interno, e di contenimento dei consumi energetici.

Che tipo di azione porta avanti il Comune di Pioltello per la sicurezza degli impianti?

La mancata erogazione del riscaldamento centralizzato è motivo di degrado e di inagibilità degli alloggi, ed è purtroppo molto frequente.

Vista la rilevanza del fenomeno dal punto di vista sociale e di sicurezza impiantistica, per cui l'assenza del riscaldamento, oltre che pregiudicare le condizioni di agibilità degli alloggi (vedi anche l'art.96 del Regolamento Edilizio in merito alla dotazione dei servizi in dotazione degli edifici), comporta rischi sul territorio legati al ricorso a mezzi di fortuna per scaldarsi nelle stagioni più fredde, il compito dell'Amministrazione Comunale è tutelare la pubblica e privata incolumità ed eliminare situazioni di rischio - presenza di bombole, stufe o quant'altro, non provviste di dispositivi di sicurezza o adeguatamente certificati o idonei sistemi di scarico, ricorso al distacco selvaggio con installazione di impianti autonomi che scaricano in parete o in canne non idonee e impianti non certificati ai sensi del DM 37/2008, eccetera - perseguendo il fine della sicurezza dei cittadini e dei residenti.

Si ritiene dunque prioritario l'obiettivo di garantire la sicurezza, pur in presenza degli impegni assunti dal comune di Pioltello in qualità di Città Sostenibile, mantenendo in ogni caso gli obiettivi di controllo delle emissioni di agenti inquinanti in atmosfera.



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

Quindi se nel mio condominio vogliamo passare all'impianto autonomo, cosa si deve fare?

Presentare un progetto unitario, che tenga conto di tutti gli aspetti di cui sopra, che si compone di:

- 1) Relazione generale sullo stato di fatto e sulla situazione attuale, che spieghi le premesse dell'intervento; la condizione prevede la dismissione dell'impianto e quindi la trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti autonomi, o distacchi singoli (se non deliberato dall'assemblea) però validi per tutte le u.i. (cioè la caldaia centralizzata non deve essere più funzionante) con RINUNCIA all'IMPIANTO CENTRALIZZATO (non ci devono essere in linea generale impianti MISTI – centrale + autonomi) da parte di tutti i condomini;
- 2) Motivazioni: distacco del gas per morosità, indisponibilità della caldaia centralizzata, impianto a gasolio, impianto non conforme alle norme vigenti e che non può essere reso conforme: le motivazioni devono essere verificabili.
- 3) presentazione di diagnosi energetica, obbligatoria, per ciascuna u.i., valutando anche costi dell'intervento, consumi ed emissioni in atmosfera;
- 4) dichiarazione dell'amm.re pro-tempore che non vi sia nei rogiti o nel Regolamento Condominiale l'obbligo a mantenere l'impianto centralizzato, in caso di assenza di delibera di dismissione dell'impianto centralizzato;
- 5) pratica edilizia per la trasformazione dell'impianto, che viene qualificato dalla normativa regionale vigente come "ristrutturazione dell'impianto termico" e come tale soggetto agli obblighi relativi;
- 6) installazione di pannelli per il solare termico (salvo possibilità di deroga per i casi previsti);
- 7) pratica edilizia (SCIA o DIA) valida non solo per canne fumarie, ma anche per la trasformazione dell'impianto; la pratica potrà essere unitaria (una per tutto il condominio, firmata dall'amministratore con delega e assenso da parte di tutti i condomini, in quanto l'impianto viene realizzato all'interno delle singole proprietà private), oppure più pratiche, firmate dai condomini, anche suddivisi per scala, ma contestuali ;
- 8) progetto della canna fumaria se collettiva come previsto dal DM 37/2008;
- 9) richiesta di deroga all'art.17 del Regolamento per l'Edilizia Sostenibile, per impossibilità tecnica, con riferimento anche ai disposti antiinquinamento dell'area omogenea milanese (i fattori inquinanti devono diminuire);
- 10) eventuale richiesta di deroga ad ASL, per le canne fumarie per casi di impossibilità tecnica, o deroga temporanea per consentire l'esecuzione delle opere;
- 11) relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91) come da normativa regionale e progetto degli impianti termici;
- 12) eventuale richiesta di deroga al Regolamento Edilizio (art.75) per installazione impianto in facciata (solo ed esclusivamente nei casi di impossibilità tecnica) con impegno al mascheramento (ammessa solo realizzazione in nicchia o in vano tecnico)
- 13) certificazione energetica (al termine dei lavori)
- 14) verifica sul sito dei lavori realizzati (al termine dei lavori)
- 15) dichiarazione di conformità DM 37/2008 per gli impianti (al termine dei lavori);
- 16) dichiarazione di conformità DM 37/2008 per la canna fumaria collettiva (al termine dei lavori);
- 17) certificato di collaudo e ultimazione lavori.

E se voglio distaccarmi dall'impianto centralizzato e passare all'impianto autonomo, è possibile?

E' possibile, nel rispetto della norma vigente e degli adempimenti di legge, in materia di contenimento dei consumi energetici, ma non in linea con gli indirizzi che si è dato il Comune di Pioltello. In linea generale più caldaie autonome consumano ed emettono agenti inquinanti in maniera superiore agli impianti centralizzati Considerate inoltre le problematiche relative alle diagnosi energetiche, il cui esito deve essere positivo, e agli scarichi delle caldaie, che necessitano di una canna fumaria, quest'operazione non è attuabile, nella maggior parte dei casi. Il Comune consente dunque la trasformazione degli impianti in modo complessivo e unitario, laddove vi siano problematiche al mantenimento del riscaldamento centralizzato, ma all'interno di una proposta e di un progetto unico per tutto il condominio. In altri casi non è consentito il distacco.



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

E se tutti i condomini non sono d'accordo nella soluzione proposta?

Le problematiche di tipo civilistico esulano dalle competenze del comune, che richiede in ogni caso un progetto unitario. Le u.i. che risulteranno sprovviste di riscaldamento o dotate di forme di riscaldamento non razionali e/o insufficienti verranno dichiarate non agibili. Laddove si vogliano proporre soluzioni diverse (es. pompe di calore), queste dovranno essere indicate all'interno del progetto generale.

E per le canne fumarie?

Come specificato più sopra, è possibile, nel rispetto della norma, richiedere una deroga all'ASL nei casi di impossibilità tecnica, che devono essere documentati; negli altri casi è fatto obbligo presentare un progetto unitario per la realizzazione delle canne fumarie, che devono essere dimensionate per tutti gli allacciamenti massimi possibili e per tutte le utenze, indipendentemente dal numero di utenze che intendono distaccarsi al momento della proposta.