

# ORDINE PERITI INDUSTRIALIinforma

www.peritiindustriali.como.it - info@ordineperiticomo.it



Pagina a cura dell'Ordine Periti Industriali di Como via Vittorio Emanuele II, 113 - 22100 Como - Tel. 031 267431 - info@ordineperiticomo.it - ordinedicomo@pec.cnpi.it - www.peritiindustriali.como.it

## Casa, impianti in efficienza Cosa fare prima delle vacanze

**Manutenzioni domestiche.** Fondamentali i controlli per mantenere efficienza e sicurezza e garantire nel tempo il valore dell'immobile

L'estate è il momento migliore per avviare lavori casalinghi. Infatti, programmare un controllo generale di impianti ed elettrodomestici è una buona regola per affrontare la ripresa autunnale in sicurezza. "Tutti gli impianti, come l'elettrico, l'idraulico, di riscaldamento, soprattutto oggi che presentano non solo componenti meccanici ma anche elettroniche, hanno bisogno di essere in perfetta forma". La raccomandazione arriva da **Orazio Spezzani**, Presidente dell'Ordine dei Periti Industriali di Como che invita a mantenere alto il livello di efficienza di tutto ciò che lavora per noi in casa perché "l'efficienza aumenta l'efficacia e migliora il benessere di chi vive tra le mura di casa". Il mancato controllo invece può aumentare pericoli e infortuni. "Ecco perché - incoraggia il Presidente Spezzani - bisogna prendersi cura dei nostri immobili. È il modo migliore per garantirne anche il valore nel tempo". Vediamo quali possono essere luoghi e oggetti che richiedono la nostra attenzione. Iniziamo con l'impianto idraulico.

### Tutte le manutenzioni

Tubi, guarnizioni e valvole di scarico, effettuati i periodici controlli, non avranno perdite d'acqua. La dispersione di "oro blu", così prezioso, è purtroppo all'ordine del giorno e una verifica migliore da parte di tutti sarebbe un buon rimedio per risparmiarne una buona quantità. È fondamentale, anche, il controllo e la pulizia della rubinetteria per evitare la proliferazione di batteri, che, in qualche caso possono risultare pericolosi: un esempio



**Orazio Spezzani, Presidente dell'Ordine dei Periti di Como**

su tutta la diffusione di legionella. Passiamo all'impianto elettrico: verificare prese, interruttori e cavi è un altro lavoro da svolgere con cautela, che spetta certamente ad un tecnico specializzato per valutare rischi e apportare migliorie al sistema elettrico generale. L'impianto di riscaldamento, invece, ha una manutenzione prevista dalla normativa, in Italia particolarmente stringente. Il DPR 74/2013 stabilisce l'obbligo di manutenzione periodica e controllo dei fumi, con scadenze che variano in base al tipo di impianto e al combustibile utilizzato. La manutenzione ordinaria prevede la pulizia e la verifica del corretto funzionamento. Il controllo dei fumi è obbligatorio e va effettuato ogni 1, 2 o 4 anni, a seconda delle caratteristiche dell'impianto. È consigliabile pulire i radiatori da

polvere e sporizia ogni sei mesi circa ed effettuare una manutenzione alla caldaia almeno una volta all'anno per evitare inconvenienti durante il periodo più freddo. Accanto all'impianto di riscaldamento, un'altra macchina per climatizzare l'ambiente è entrata prepotentemente in tutte le case: l'impianto di condizionamento dell'aria.

### Il condizionatore

Utilizzato con l'obiettivo solo di raffrescare o con la duplice veste di raffrescamento e riscaldamento, il condizionatore deve essere oggetto di attenta pulizia e manutenzione, non solo per il buon uso dell'impianto, ma anche per il benessere di chi vive in casa. Solo con una meticolosa pulizia dei filtri, l'aria di casa si mantiene sempre salutare. Impianto di aspirazione della polvere e quello dell'allarme sono altri due dispositivi che non si possono trascurare: in entrambi i casi manutenzione e pulizia devono essere svolti con regolarità. Un tecnico specializzato dovrà valutare il buon funzionamento dell'impianto a gas e scongiurare rischi per l'incolumità delle persone, così come un esperto termotecnico ed elettrotecnico dovrà visionare con regolarità il lavoro dei pannelli fotovoltaici per avere certezza che continuino a svolgere al meglio la propria funzione di produzione di energia. "Sono del parere che lo stesso lavoro di controllo che svolgiamo con diligenza sulla nostra automobile dovrebbe essere fatto, a maggior ragione, per la nostra casa. Gli immobili sono tra l'altro da sempre considerati 'il bene rifugio'. Eppure, siamo portati a

trascurare la casa in cui viviamo e anche gli immobili che possediamo, penso a una casa di vacanza, un B&B, un immobile in affitto. È necessario attivare un cambio di mentalità, dedicando maggiore attenzione ai controlli periodici da svolgere sia in prima persona sia alla presenza di un tecnico, che può certificare la sicurezza. Ricordo che ogni casa costruttrice comunica, attraverso i propri manuali, le proprie schede tecniche quando e come intervenire. È bene prestare attenzione ai suggerimenti anche per garantirne la copertura assicurativa".

### Danni dovuti a eventi atmosferici

In ultimo, non si possono trascurare gli eventi atmosferici che, soprattutto oggi, a causa della violenza con cui ci raggiungono possono danneggiare il nostro immobile. "Pensiamo ad un tetto - continua il Presidente Spezzani -, alle tegole, comignoli e grondaie sottoposti a venti impetuosi o piogge torrenziali. Abbiamo l'obbligo di fare una verifica delle condizioni in cui versa il rivestimento di casa sia per scongiurare cadute e danni alle persone, sia per evitare infiltrazioni d'acqua alla casa". In questo senso, il Presidente dell'Ordine dei Periti di Como Spezzani suggerisce a tutti i cittadini, un consiglio: realizzare e conservare un archivio ordinato, dove sono catalogate e conservate le certificazioni di conformità e tutte le manutenzioni effettuate sugli impianti ma anche sugli immobili, è sicuramente un "dovere" per il proprietario. Al momento della cessione potrà dimostrare di alienare un bene in perfetto ordine.



**La verifica dell'impianto del gas**



**La pulizia del condizionatore**



**Il controllo dell'impianto elettrico**

## Gli impianti termici e idraulici, quanti vantaggi con le manutenzioni

Prolungare la vita degli impianti, ridurre i costi di riparazione e sostituzione, aumentare l'efficienza energetica, migliorare il comfort e sicurezza, ridurre i tempi di inattività e dei disagi causati dai guasti, garantire la sicurezza di chi vive in casa. Tutto questi vantaggi si ottengono attraverso un'unica azione: il controllo dell'efficienza degli impianti casalinghi. Se ci soffermiamo sugli impianti di riscaldamento, sappiamo che ogni anno si verificano in Italia centinaia di casi di intossicazioni da monossido di carbonio, sostanza pericolosa per la salute umana, letale già a basse concentrazioni, oltre a incendi o fughe di gas. Le statistiche dimostrano che la causa è da cercare nelle installazioni realizzate non proprio "a regola d'arte" o per le mancate manutenzioni degli impianti termici come stufe e caldaie. "Controllare il buon funzionamento degli impianti termici - spiega **Claudio Giana**, Presidente dell'Ordine dei Periti Industriali di Sondrio - è condizione necessaria non solo per ragioni di sicurezza ma è anche

un comportamento virtuoso rivolto al risparmio energetico. Sulle caldaie, gli interventi di



**Claudio Giana Presidente dell'Ordine dei Periti di Sondrio**

manutenzione si dividono sostanzialmente in due tipologie: la manutenzione ordinaria, con la verifica del corretto funzionamento della caldaia e il controllo dei fumi, in tema di efficienza e regolarità dei limiti previsti per legge. Se non vengono effettuate le verifiche obbligatorie sulla caldaia si rischia una sanzione che va dai 500 ai 3.000 euro". Una caldaia non mantenuta regolarmente, consuma più energia e inquina. Per questo è consigliabile, anche per una responsabilità verso la salvaguardia dell'ambiente, eseguire i controlli sull'impianto termico di casa, ogni anno. Sul fronte degli impianti idrici e di condizionamento la manutenzione è la parola chiave per il benessere di casa e luoghi di lavoro. Il rischio

razione di aerosol contenente Legionella, oppure di particelle derivate per essiccamento. Per evitare la proliferazione del batterio è utile: mantenere l'acqua calda a una temperatura superiore ai 50°C all'erogazione e l'acqua fredda ad una temperatura inferiore a 20°C, mantenere docce, diffusori delle docce e i rompigetto dei rubinetti puliti e privi di incrostazioni, pulire e disinfettare i filtri delle unità di condizionamento dell'aria, svuotare, disincrostare e disinfettare i serbatoi di accumulo dell'acqua calda (compresi gli scaldi acqua elettrici) almeno due volte all'anno e ripristinarne il funzionamento dopo accurato lavaggio, pulire e disinfettare tutti i filtri dell'acqua regolarmente ogni 1-3 mesi".



**Fabio Fregni Presidente dell'Ordine dei Periti di Mantova**

"Legionella Pneumophila" è dietro l'angolo. "La legionellosi - spiega **Fabio Fregni** Presidente dell'Ordine dei Periti Industriali di Mantova - viene normalmente acquisita per via respiratoria mediante inalazione, aspirazione o micro-aspi-