



EA Srl

OBBLIGHI E ADEMPIMENTI SULLA SICUREZZA DEL CONDOMINIO



PREVENZIONE INCENDI (autorimesse, centrali termiche ed edifici civili)

Gli edifici condominiali possono di per sé rappresentare, e comprendere all'interno di essi, attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

Le attività che normalmente riguardano i condomini, e sono soggette a rilascio di CPI, sono quelle contemplate dall'**allegato I del DPR 151 dell'1.8.2011**:

- Centrali termiche con potenzialità maggiore di kW 116.
- Autorimesse con superficie maggiore di 300 m².
- Edifici civili aventi altezza antincendi maggiore di 24 metri.



IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO (centrale termica)

Il **DPR 412 del 26.8.93** ha istituito la figura del "Terzo responsabile", introducendo la possibilità di delegare ad una società la corretta gestione dell'impianto termico. Tuttavia l'impianto deve essere consegnato alla ditta esterna perfettamente a norma (*la nomina del Terzo Responsabile non solleva l'amministratore da alcuna responsabilità civile e penale legata all'esercizio dell'impianto*).

Gli adempimenti relativi all'impianto termico sono:

- Certificato di Prevenzione Incendi (per potenza al focolare o portata termica > 116 kW o 100.000 kcal/h) secondo il **DPR 151 del 1.8.2011**.
- Libretto di Omologazione INAIL della centrale termica (per P > 35 kW o 30.000 kcal/h) secondo il **D.M. 01/12/1975**.
- **Progetto** dell'impianto elettrico, dell'impianto adduzione gas, della canna fumaria e del circuito idraulico, secondo la **Legge 46 del 13.3.1990** e dal **D.M. 37 del 22.1.2008** (che sostituisce la **46/90**).
- **Dichiarazioni di Conformità** dell'impianto elettrico, dell'impianto adduzione gas, della canna fumaria e del circuito idraulico, secondo la **Legge 46 del 13.3.1990** e dal **D.M. 37 del 22.1.2008** (che sostituisce la **46/90**).

Si ricorda che secondo le norme di attuazione del piano per il risanamento della qualità dell'aria, la Regione Lazio ha sancito che, entro il 31/12/2015, dovrà essere obbligatoriamente adottato il sistema di contabilizzazione del calore individuale per tutti gli impianti centralizzati esistenti.



IMPIANTO ELETTRICO (parti comuni, centrale termica, vano scale, autorimessa etc)

Il **D.M. 37 del 22/01/2008** (ex legge 46/90) riguarda gli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso (nel caso dei condomini ci si riferisce alle parti comuni).

Gli impianti a cui si riferisce la norma, relativamente al condominio e per cui stabiliscono degli obblighi, sono:

- impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici (impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere etc).

Gli impianti elettrici devono essere provvisti di:

- **Dichiarazioni di Conformità** per gli impianti termici installati dopo il 13 marzo 1990. Per impianti realizzati prima del 2008 si può produrre una Dichiarazione di Rispondenza (**Di.Ri.**).
- **Progetto** redatto da tecnico abilitato. Il progetto è necessario se la potenza installata è superiore a 6 kW e se l'attività a cui è asservito rappresenta attività soggetta a prevenzione incendi.



SICUREZZA E PREVENZIONE NEI LUOGHI DI LAVORO

Il "**Testo Unico sulla Sicurezza**" (**D.Lgs. 81 del 9.4.2008**) regola ogni ambito in cui si svolgono attività lavorative, indicando: procedure per la prevenzione di incidenti, norme per garantire l'igiene e la salubrità degli ambienti, documenti e certificazioni con lo scopo di garantire la corretta valutazione dei rischi e a disporre idonee misure di prevenzione.

Nei condomini con portiere si configura un luogo di lavoro e si hanno i seguenti obblighi:

- **Redazione del DVR** - Documento Valutazione Rischi
- **Redazione del DUVRI** - Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali
- **Nomina del Medico del Lavoro**
- **Nomina dell'RSPP** - Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione
- **Corsi per dipendenti** (Primo Soccorso, Addetto antincendio, Formazione e Informazione)

Nei condomini senza portiere ma con ditte appaltatrici si suggerisce di redarre comunque un documento di valutazione di rischi da interferenze tra le attività delle ditte stesse (elettricista, ditta pulizie, manutentore ascensore, manutentore centrale termica etc) e di rischi specifici.



ASCENSORI

La principale norma per la progettazione e l'esercizio degli ascensori è il **DPR 162 del 30.4.1999**.

Gli ascensori devono essere provvisti di:

- **certificazione di nuovo impianto** (omologazione) dopo l'installazione di un nuovo ascensore e prima della messa in esercizio.
- **regolare manutenzione** da non confondere con le verifiche periodiche.
- **verifica periodica** ogni due anni.



AMIANTO

La **Legge 257 del 27.3.1992** arrestò in modo definitivo qualsiasi ulteriore diffusione di prodotti contenenti amianto sul territorio nazionale ma non vietò l'uso dei materiali in opera.

Il **D.M. del 6.9.1994** prevedeva che le regioni adottassero un piano di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica.

Alla luce del quadro normativo in vigore, sugli obblighi a carico dell'amministratore e, considerando che non sempre è facile stabilire le condizioni del manufatto ma anche semplicemente individuare la presenza stessa dell'amianto, si suggerisce di far effettuare un'accurata ispezione e una **valutazione del rischio** da personale idoneo.



SALUBRITA' DELL'ACQUA POTABILE

Il **D.Lgs. 31 del 2.2.2002** modificato ed integrato dal D.Lgs. 27 del 2.2.2002, disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano.

Mentre il gestore dell'acquedotto ha la responsabilità di garantire i requisiti di potabilità fino al punto di consegna (di regola il contatore), l'amministratore del condominio ha la responsabilità di garantire che i requisiti di potabilità siano mantenuti fino ai rubinetti (o, per meglio dire, siano mantenuti lungo tutta la rete idrica condominiale). Tale responsabilità dell'amministratore è conseguenza del fatto che lo stesso è il **custode dei beni condominiali**, della cui conservazione e degli effetti che gli stessi possono produrre, è responsabile (si ricorda che l'**articolo 2051 del Codice Civile** afferma che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito).



PRIVACY

Per l'amministratore di condominio l'aspetto della privacy è regolamentato dal **D.lgs. 196/03** (Testo Unico sulla Privacy) e dalla **Legge n. 220/2012**.

Gli adempimenti minimi per gli amministratori di condomini in tema di privacy sono:

- Redazione e pubblicazione/notifica dell'informativa sul trattamento dei dati personali dei clienti e fornitori ai sensi dell'art. 13, D.Lgs. 196/2003. Secondo l'art. 13 del Dlgs. 196/03, è possibile semplificare la procedura di notifica attraverso pubblicazione dell'informativa su pagina WEB e riportare l'indirizzo della pagina stessa su fatture, comunicazioni ai condòmini, carta intestata etc.
- predisposizione dell'informativa sul trattamento dei dati personali sensibili e giudiziari dei clienti e del modello di acquisizione del consenso da parte degli stessi.



GRATIS

Effettua gratuitamente il check-up
della conformità del tuo condominio