



## INTERVISTA AGLI ASSOCIATI

03/07/23 – geom. Gianni Arabini

### **Sicurezza in condominio**

Evitare ogni possibile fattore di rischio per garantire la sicurezza degli edifici. Un aspetto di primaria importanza per l'amministratore di condominio. "La sicurezza in condominio per l'amministratore è oggi più che mai un tema molto delicato - ci spiega il geometra Gianni Arabini, segretario del Collegio geometri e geometri laureati della Provincia di Firenze - in quanto l'orientamento normativo è sempre più indirizzato a tutelare la sicurezza degli impianti e delle parti comuni, trovando riscontro oggettivo su quanto richiamato dall'art. 1130 del C.C. a seguito dell'entrata in vigore della Legge

9/2014 (conversione del DL 145/2013 "Destinazione Italia"), che appunto ha previsto tra i doveri dell'amministratore, quello di riferire ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza dell'edificio". "L'amministratore, se pur mandatario, deve sempre riferirsi come colui che dà seguito al proprio mandato adottando una condotta prudentiale e cautelativa del buon padre di famiglia, questo ovviamente si riflette sui contesti condominiali nei quali diventa necessario prendere visione e conoscenza di tutte le criticità che possano essere rilevanti al fine di poter compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio. Deve dunque realizzare tutti gli interventi necessari per mettere in sicurezza l'edificio, con particolare attenzione per le parti comuni, eliminando o riducendo al minimo possibile tutto ciò che può essere considerato fonte di rischio per le persone, che siano condomini o avventori esterni".

Parlando poi di rischi specifici, a seguito di una completa analisi dei rischi presenti nel contesto condominiale, si potrebbe verificare la necessità di affrontare adempimenti specifici in ambito sicurezza, tra i quali a titolo esemplificativo e non esaustivo.

### **Prevenzione incendi**

Gli edifici condominiali possono comprendere attività soggette ad autorizzazione e controllo dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 151/11 (ad esempio autorimesse con superficie maggiore di 300 mq oppure centrali termiche oltre i 116, oppure gli edifici stessi nel caso di altezza antincendio del fabbricato superiore a 24 metri. Una volta autorizzate con procedura di SCIA antincendio (Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio) le attività con cadenza quinquennale (in altre casi decennale) dovranno essere oggetto di rinnovo periodico al fine di garantire il corretto mantenimento delle misure di prevenzione, protezione attiva e passiva in essere, effettuando tramite consulenti verifiche di controllo.

Aspetto di fondamentale importanza, spesso trascurato, sono quei casi nei quali non si costituisce attività soggetta a prevenzione incendi, i cosiddetti "sottosoglia", ad esempio autorimesse di superficie inferiore a 300 mq (250 mq), per le quali sussistono comunque indicazioni tecniche da prendere a riferimento al fine di rendere più sicuri gli ambienti.

### **Impianti termici**

Adempimenti di messa in sicurezza e denuncia INAIL degli impianti termici a gas di potenzialità

termica oltre i 35 kw e nomina di terzo responsabile per le attività di manutenzione e controllo.

### **Ascensori**

Adempimenti di messa in sicurezza degli ascensori attraverso denuncia INAIL e affido della verifica periodica biennale di ogni ascensore del condominio ad un Organismo Notificato. Le verifiche periodiche degli ascensori soddisfano l'obbligo legislativo previsto dal D.P.R. 162/99 e s.m.i. e tutelano l'amministratore del condominio.

### **Impianti elettrici e altri impianti tecnologici**

Adempimenti di messa in sicurezza degli impianti attraverso l'adozione delle previsioni del D.M. 37/08 e disposizioni tecniche CEI e UNI in merito agli obblighi di corretta progettazione e rilascio di dichiarazioni di conformità al fine di assicurare la bontà costruttiva degli impianti installati, inoltre l'amministratore di condominio deve affidare, in taluni casi la verifica periodica dell'impianto di messa a terra ad un Organismo Notificato.

### **Linee vita in copertura**

Adempimenti di messa in sicurezza delle coperture degli edifici in ottemperanza al Decreto del Presidente della Giunta regionale 18 dicembre 2013, n. 75/R e s.m.i. e verifiche periodiche dei sistemi anticaduta secondo quanto stabilito dai produttori dei dispositivi installati

### **Cancelli automatici**

Adempimenti di messa in sicurezza per i cancelli automatici attraverso corretta installazione e verifica periodica al fine di controllarne il corretto funzionamento e la permanenza della conformità alla Direttiva Macchine.

Seppur meno nota tale verifica è di notevole importanza in quanto, eventuali problematiche dei cancelli automatici, rilevabili durante le verifiche previste, potrebbero comportare importanti danni a cose e/o persone.

### **Salubrità dell'acqua potabile**

L'art. 5 del D.lgs. 31/2001 dispone che, 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 lungo tutta la rete idrica condominiale.