



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



***CORSO DI FORMAZIONE
PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO
Modulo Tecnico***

il Tecnico in Condominio

05 dicembre 2019

12 dicembre 2019

19 dicembre 2019

09 gennaio 2020

16 gennaio 2020



Massimo Splendore

impianti comuni

- impianto elettrico e impianto di messa a terra
- impianto gas
- impianto idrico, autoclave, addolcitore
- impianto fognario e di sollevamento
- impianto antincendio
- impianto riscaldamento e condizionamento aria
- impianto evacuazione fumi
- ascensori
- antenne riscaldamento, TV, parabole, videosorveglianza

impianto elettrico e impianto di messa a terra

DPR 22 ottobre 2001 n.462

Amministratori «*datori di lavoro*»

Art. 84 D.lgs. 81/08

Installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche

Art. 17 D.lgs. 81/08

Valutazione di tutti i rischi e quindi elaborazione del D.V.R. (art. 28)

facendo riferimento alla procedura di calcolo CEI EN 62305-2 e CEI 81-10V1

(autoprotezione): $R < RT =$ struttura autoprotetta

$R > RT =$ struttura non autoprotetta



impianto elettrico e impianto di messa a terra

ai sensi del DPR 462/2001 art. 2 comma 2

i dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche

relativi alle strutture rientranti

negli artt. 38 e 39 del DPR 547/55

sono soggetti all'obbligo di denuncia

- ✓camini industriali
- ✓strutture metalliche degli edifici ed opere provvisoriale, recipienti e apparecchi metallici di notevoli dimensioni e situati all'aperto
- ✓tutti gli edifici e impianti relativi ad aziende e lavorazioni che sono soggette al CPI



Impianto di messa a terra

unico per tutto il condominio e deve comprendere
TUTTI i collegamenti equipotenziali

Nel caso di presenza di attività professionali e/o commerciali
ogni datore di lavoro ha **l'obbligo** di fare
la verifica dell'impianto di terra relativo alla propria attività

DENUNCIA e COMUNICAZIONI

l'installatore **DEVE** emettere le

*"certificazioni e dichiarazioni di
conformità"*

D.M. 37/08

e l'amministratore entro 30 gg. deve comunicare la messa in esercizio dell'impianto ed inoltrare tutte le certificazioni e dichiarazioni di conformità a

INAIL – ASL – ARPA

e così pure eventuali modifiche o cessazioni

VERIFICHE PERIODICHE

Artt. 4 e 5 del DPR 462/2001

l'amministratore DEVE effettuare regolari manutenzioni
e verifiche periodiche
ogni 5 anni e nei casi di maggior rischio ogni 2 anni

VERIFICHE STRAORDINARIE

- Esito negativo della visita periodica
- Modifica sostanziale dell'impianto (circolare ISPELS 24/10/1994 n.12988)

Se l'impianto non è mai stato denunciato o sono irreperibili le comunicazioni e le dichiarazioni di conformità

l'amministratore DEVE provvedere ex-novo

richiedendo ad un tecnico abilitato di certificare con dichiarazione di rispondenza

e provvedere a tutte le incombenze di Legge.



impianto elettrico e impianto di messa a terra

Amministratori «*non datori di lavoro*»

NON CAMBIA NULLA !!!

avvalorato anche dalla nota 25/2/2005 prot. N.10723
dirigenza ministero delle attività produttive

Come tutti gli impianti seguono la disciplina
del D.M. 37/08.

In sintesi l'impianto deve essere dotato di :

*progetto e schema impianto,
certificazioni dei materiali usati,
dichiarazione di conformità,
certificato camerale dell'installatore.*



In breve:

le tubazioni devono essere ben riconoscibili e a vista, tuttavia è consentito, per brevi tratti, attraversamenti, ma la tubazione deve essere intubata, ventilata e segnalata.



I contatori devono essere all'esterno e ben visibili ai controllori dell'azienda.

dal 15 ottobre 2014
è obbligatoria

la verifica di tenuta dell'impianto del gas
come previsto dalla UNI 11137.2012



Impianto idrico, addolcitore, autoclave

Come tutti gli impianti segue la disciplina del D.M. 37/08.

In sintesi l'impianto deve essere dotato di :

*progetto e schema impianto,
certificazioni dei materiali usati,
dichiarazione di conformità,
certificato camerale dell'installatore.*

Impianto idrico, addolcitore, autoclave

Un cattivo ***stato di manutenzione dell'impianto idrico*** in tutte le sue parti è un pericolo per tutto il condominio sia in relazione alla struttura dell'edificio che in relazione alla salubrità delle acque.

Quindi l'amministratore

oltre ad essere responsabile in tema di sicurezza dell'impianto **è anche responsabile** che le acque destinate all'uso umano siano salubri.

Impianto idrico, addolcitore, autoclave

D.lgs. 31/2001 (attuazione della direttiva 98/83/CE qualità delle acque all'uso umano GU n.52 del 3/3/201), mod. dal D.lgs. 27/2002 disciplina la **qualità delle acque destinate al consumo umano**.

Il decreto stabilisce che i **requisiti di qualità** devono **sussistere al punto d'uso**.



Impianto idrico, addolcitore, autoclave

L'amministratore
è il custode dei beni condominiali,
della cui conservazione
e degli effetti che gli stessi possono produrre
è responsabile (art. 2051 c.c.)



Impianto fognario e di sollevamento

Come tutti gli impianti segue la disciplina del D.M. 37/08.

In sintesi l'impianto deve essere dotato di :

*progetto e schema impianto,
certificazioni dei materiali usati,
dichiarazione di conformità,
certificato camerale dell'installatore.*



E ancora:

vale sempre la disciplina della
conservazione delle cose comuni e
degli effetti che queste possono
produrre,
delle quali

***l'amministratore è responsabile
in quanto custode dei beni
condominiali*** (art. 2051 c.c.)

Impianto fognario e di sollevamento

Tubazioni verticali
Rete orizzontale
Fossa biologica o pozzo sifone «Firenze»
Pozzo di sollevamento
Pompa di sollevamento



(ODORI e RUMORI



Per tutti gli edifici **è obbligatorio che**
le norme antincendio siano **SEMPRE**
rispettate!

Le attività soggette
sono le 80 dell'elenco di cui
allegato I del D.P.R. n.151 del 1 agosto 2011



Le attività che normalmente rientrano nella competenza dell'amministratore: ai punti

73: complessi edilizi ad uso terziario o industriale

74: Impianti per la produzione di calore

75: Autorimesse pubbliche e private

77: Edifici destinati ad uso civile



Il nuovo D.P.R. n.151 del 1 agosto 2011
sostituisce

il C.P.I. con la nuova **S.C.I.A.**

(Segnalazione Certificata Inizio Attività)

nelle categorie di attività A – B

mentre per la categoria di attività C rimane il C.P.I.

Le categorie A – B – C

non sono altro che le distinzioni di ognuna delle 80 attività in relazione:

- *alla dimensione dell'impresa*
- *al settore di attività*
- *alla esistenza di specifiche regole tecniche*
- *alle esigenze di tutela della pubblica incolumità*

La differenza:

il rilascio del C.P.I.
era *(per tutte e 3 le categorie)* ed
è *(per la categoria C)*
demandato unicamente al Comando dei V.V.F.



Con la S.C.I.A. la responsabilità
è demandata, solo per le categorie A e B,
al professionista abilitato.

Ciò non toglie la possibilità dei controlli da parte
dei VV.F. a campione o su richiesta.

come si procede:

si presenta al Comando istanza corredata di tutta la documentazione mediante Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

Il Comando verifica la completezza formale e ne rilascia ricevuta

Il Comando esamina i progetti ed
entro 30 gg.

può richiedere documentazione
integrativa ed entro i successivi 60 gg.
si pronuncia sulla conformità.

per le attività di categoria A e B:

il Comando effettua controlli attraverso visite tecniche

Il Comando a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia copia del verbale di visita.

per le attività di categoria C:

il Comando effettua controlli attraverso visite tecniche

Il Comando a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia il Certificato di Prevenzione Incendi.

Rinnovo periodico di conformità antincendio

La richiesta di **rinnovo** periodico deve essere richiesto **con cadenza quinquennale**

inviando al Comando una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni antincendio

Il Comando rilascia ricevuta di presentazione

per le attività di cui al n° 77 (**edifici ad uso civile**)
la cadenza della richiesta del **rinnovo**
è elevata a **10 anni**,
sempre che non siano avvenute modifiche.



L'amministratore ha ***l'obbligo***
di presentare la S.C.I.A. e richiedere il
rilascio della ricevuta o del Certificato
Prevenzione Incendi



- ***deve provvedere*** al suo rinnovo
- ***deve mantenere*** in perfetta efficienza le attività ***senza modificare*** gli impianti rispetto al progetto approvato dai VV.F.
- o, in caso contrario, ***ripetere*** la procedura seguendo le procedure del D.P.R. 151/11 e/o le guide dei VV.F. locali

futura modifica dell'attuale normativa

nell'ottica della "semplificazione"
si sta procedendo a modificare
tutta la normativa prescrittiva
in normativa prestazionale



dal prossimo 6 maggio 2020
entreranno in vigore le nuove norme
antincendio sugli edifici condominiali



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



grazie per l'attenzione e buon lavoro

il Tecnico in Condominio

05 dicembre 2019

12 dicembre 2019

19 dicembre 2019

09 gennaio 2020 il prossimo incontro

16 gennaio 2020



Massimo Splendore 339.8300339