



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 di riscaldamento e condizionamento d'aria

art.11 DPR 412/93

istituzione del

«*terzo responsabile*»

società esterna che espleta gli obblighi
alla corretta gestione dell'impianto

sollevando così l'amministratore dagli oneri dalle responsabilità civili e penali relative alla gestione dell'impianto.

Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

Il contratto sottoscritto con il terzo responsabile riporta normalmente nell'art. *obblighi del committente* un testo simile al seguente:

L'Amministratore trasferisce, in copia, al terzo responsabile tutta la documentazione tecnico-amministrativa da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa:

Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

- S.C.I.A. o C.P.I.
- Libretto di omologazione INAIL della centrale termica
- certificazione o autodichiarazione sull'inesistenza di amianto sui componenti
- Dichiarazioni di Conformità degli impianti di pertinenza della C.T. (elettrico, gas, canna fumaria, riscaldamento)
- Impegno a consentire eventuali adeguamenti alle disposizioni di legge ed alle normative tecniche richiamate

Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

di fatto l'Amministratore

« pur credendo di avere delegato ogni responsabilità ad un terzo, sono assolutamente in una posizione di rischio dal punto di vista civile e penale, qualora accadono infortuni se la centrale termica non è totalmente rispondente alla normativa vigente »

Il terzo responsabile tende a non richiedere l'adeguamento della C.T. all'atto della sottoscrizione del contratto, in quanto, se così facesse, risulterebbe commercialmente non competitivo

Di fatto si sottolinea che:

*il primo responsabile di una C.T.
non sono né i condòmini,
né il terzo responsabile,
bensì l'Amministratore*

L'AMMINISTRATORE DEVE PREOCCUPARSI CHE L'IMPIANTO SIA DOTATO DI:



Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

1) Prevenzione incendi in corso di validità

2) Dichiarazioni di Conformità

3) Progetto

- a) impianti gas
- b) canne fumarie singole
- c) canne fumarie collettive o ramificate
- d) impianti termici individuali
- e) sostituzione generatore di calore
- f) impianti di climatizzazione estiva

4) **Libretto matricolare INAIL** (diverso dal libretto di centrale sul quale vengono riportati i controlli e le verifiche)

Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

riflessione

le statistiche denunciano
l'assenza della pratica INAIL
per la maggior parte delle C.T. (D.M. 01/12/75)

è anche previsto che gli impianti denunciati all'INAIL siano soggetti a verifica quinquennale da parte dell'ARPA sullo stato di efficienza dei dispositivi di sicurezza, protezione e controllo

Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

il libretto matricolare INAIL è obbligatorio
per tutti gli impianti con
potenzialità globale al focolare
superiore a 30.000 kcal/h = 35kW

le verifiche periodiche ARPA sono obbligatorie
in edifici condominiali con obbligo di amministratore con
potenzialità globale al focolare
superiore a 100.000 kcal/h = 116kW

Divieto di utilizzo

camini e stufe a legna

nel caso siano presenti altri impianti alimentati
con altri combustibili ammessi

la **biomassa legnosa** (UNI CEN/TS 14588)
se bruciata senza adeguati sistemi di controllo
delle emissioni di polveri provoca
un peggioramento delle emissioni nell'aria



Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria

E' VIETATO

bruciare all'aperto materiali di origine vegetale
salvo quelli espressamente autorizzati

E' PROIBITO

climatizzare/riscaldare
cantine, ripostigli, box, garage, depositi, scale



Impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria



ADDIO !!!!



= canna fumaria =

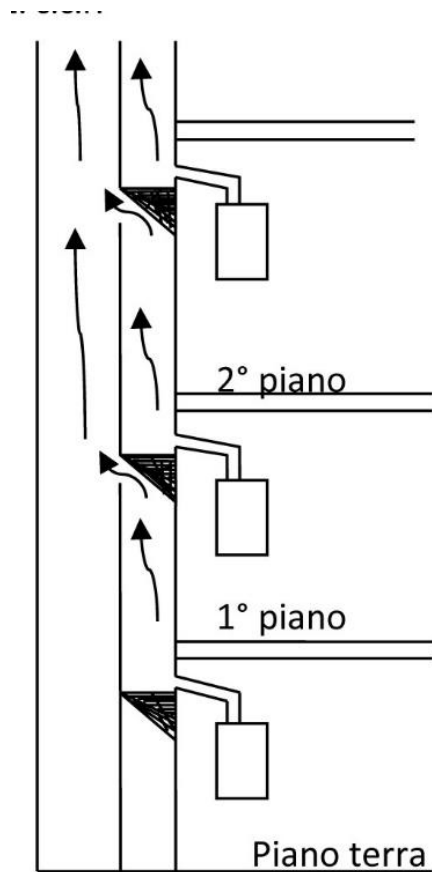
sistema multiplo nel quale confluisce
il prodotto di combustione
da uno o più apparecchi disposti su più piani.

Impianto evacuazione fumi

caldaie di tipo B = generatori con camera di combustione aperta
e a tiraggio naturale

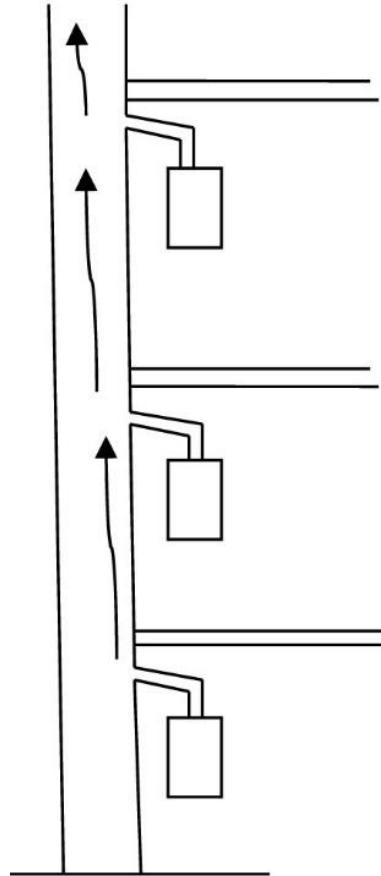
caldaie di tipo C = generatori con camera di combustione stagna
e a tiraggio forzato

fuochi di cottura



I prodotti di combustione delle caldaie di tipo B e dei fuochi di cottura vanno confluiti in canne fumarie ramificate

Impianto evacuazione fumi



I prodotti di combustione delle caldaie di tipo C sono confluiti in canne fumarie semplici

Le canne fumarie devono essere realizzate secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato e il monitoraggio e la manutenzione deve essere affidato a un responsabile che garantisce le condizioni di sicuro esercizio.



La buona manutenzione dipende moltissimo
da una buona conoscenza dell'impianto
che deriva anche dalla disponibilità dei disegni costruttivi
« as built »
e della relazione di calcolo.

Ciò consente una visione completa dell'impianto installato
e costituisce la base per un intervento effettuato
su cognizione di causa

Compito dell'amministratore sarà quindi quello di verificare la corretta costruzione delle canne fumarie collettive e conservare nel fascicolo una scheda tecnica nella quale si evincerà il posizionamento, i materiali, i dati dimensionali e quindi i parametri di calcolo, e le modifiche apportate anche dai singoli condòmini

Anche per le canne fumarie nelle quali
vengono confluiti i gas combusti
dai fuochi cucina
valgono le stesse regole.

Controlli periodici quinquennali:

- 1) analisi dei controlli effettuati dai terzi responsabili
- 2) ispezione visiva delle parti a vista fino al comignolo
- 3) video-ispezione dei condotti interni (primario e secondario)

biennale obbligatorio

- 4) rapporto di controllo di efficienza energetica

lo scarico a parete
E' VIETATO in qualsiasi caso
dal 1° settembre 2013 Legge n° 90/2013 art. 9

deroghe secondo gli artt. 9bis e 9ter
ma sempre nel rispetto delle norme
UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502 nonché UNI 7229/2008

La normativa a cui si fa riferimento
direttiva europea 95/16/CE
recepita in Italia da DPR 30 aprile 1999 n. 162

L'Amministratore **DEVE** provvedere:

- 1) certificazione di nuovo impianto DOPO l'installazione di un nuovo ascensore e PRIMA della messa in esercizio;
- 2) regolare manutenzione art. 13 (da non confondere con le verifiche periodiche);
- 3) verifica periodica biennale art. 13;
- 4) verifica straordinaria art. 14.

Le verifiche periodiche e straordinarie **devono**
essere svolte da un *organismo notificato*
riconosciuto dal Ministero dello Sviluppo Economico

I risultati vanno SEMPRE annotati sul
libretto dell'ascensore
che va custodito dall'Amministratore o
conservato in loco e reso disponibile al verificatore

Impianto antenne riscaldamento, TV, parabole, videosorveglianza

Il D.M. 22 gennaio 2013 antenne centralizzate
con l'obiettivo
dell'antiproliferazione di antenne individuali

ad ogni modo non è vietato la installazione di
antenne individuali, anche amatoriali, purché.....
si rispettino alcune regole di base

Impianto antenne riscaldamento, TV, parabole, videosorveglianza

l'art. 1122bis riforma del condominio prevede
la « libera » installazione di impianti
di produzione di energia da fonti rinnovabili
a patto che lo spazio comune
sia equamente suddiviso tra tutti gli aventi diritto



Impianto antenne riscaldamento, TV, parabole, videosorveglianza

impianto di videosorveglianza

la riforma del condominio all'art. 1122 ter prevede la possibilità d'installazione previa delibera assembleare con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio

MA.....

Impianto antenne riscaldamento, TV, parabole, videosorveglianza

l'Amministratore **DEVE** adottare TUTTE le cautele previste dal provvedimento generale dell'8 aprile 2010 da parte del Garante in materia della privacy

- cartello informativo
- tempi di conservazione delle registrazioni (massimo 24 ore)
- individuare il personale che può visionare con atto di nomina
- chiedere la verifica preliminare al Garante



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

16 gennaio 2020 il prossimo incontro



Massimo Splendore 339.8300339