

Si elencano in dettaglio alcuni delle attività oggetto di norme legislative per la sicurezza:

1. Prevenzione Incendi

Il DPR 151 dell' 1.08.2011 regola le attività che riguardano normalmente i Condomini e che sono soggette al rilascio del CPI (certificato prevenzione incendi) ora S.C.I.A. ed in particolare :

74 - Centrali termiche con potenzialità maggiori di kW 116

75 - Autorimesse con superficie di 300 mq

77 - Edifici civili aventi altezza maggiore di 24 metri.

Anche nel caso di non obbligatorietà del CPI , le norme antincendio nei casi sopra elencati vanno sempre rispettate e ne è responsabile l'Amministratore del Condominio.

L'amministratore di condominio ha ***l'obbligo di richiedere il rilascio*** del Certificato di Prevenzione Incendi, il così detto C.P.I. (o S.C.I.A.) e, nel caso il medesimo sia già stato rilasciato, ***deve provvedere al rinnovo alla sua scadenza***, mantenendo in efficienza le attività e gli impianti e ***non modificandoli*** rispetto alla situazione che ha consentito il rilascio del medesimo.

In caso contrario deve obbligatoriamente essere richiesto di nuovo il C.P.I.,

2. Ascensori / Impianti Elevatori

Il DPR 162/1999 è l'unica legge italiana che regola l'installazione , la messa in servizio e gli enti di vigilanza

Si richiede la ***certificazione di nuovo impianto*** (omologazione) dopo l'installazione di un nuovo impianto e prima della messa in esercizio

Si richiede la ***visita periodica*** di controllo ogni due anni da parte di un organismo di certificazione, che come organismo notificato è un ente privato che esercita un'attività di legge per conto dello Stato

Ogni cabina deve essere munita di telefono bidirezionale GSM che consenta di ottenere un collegamento permanente con un servizio di pronto intervento , 24 ore su 24 , di solito offerto dalla ditta i manutenzione degli ascensori.

Richiesta la ***regolare manutenzione*** operata da ditte specializzate e certificate.

3. Impianto Elettrico

a) Dichiarazione di Conformità ed obbligo di progetto per potenza installata oltre i 6 Kw, richiesti dal D.M. 37 del 22/01/2008 , per tutti gli impianti a servizio delle parti comuni (androne, scale, autorimessa, ascensori, centrale termica, impianto TV, antenna centralizzata, impianto protezione contro le scariche atmosferiche, oltre gli impianti per automazione cancelli, porte, barriere, etc)

b) Messa a Terra

Impianti di messa a terra degli impianti elettrici e di protezione dalle scariche atmosferiche

Il DPR 457 / 2001 detta le norme e richiede la visita periodica di un ente certificatore ogni due / cinque anni.

4. Centrale Termica

Il DPR 412 del 26.08.93 ha istituito la figura del “ Terzo responsabile “ , introducendo la possibilità di delegare ad una società la gestione dell’impianto termico .

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.

Il primo responsabile di una centrale termica non sono ne’ i condòmini, ne’ il terzo responsabile, bensì l’Amministratore di Condominio.

L’Amministratore deve preoccuparsi che l’impianto sia dotato di :

- **Certificato di Prevenzione Incendi** (per potenza al focolare > 116 kW o 100.000 kcal/h) secondo il DPR 151 / 2011
- **Libretto di Omologazione INAIL** della centrale termica (per potenze > 35 kW o 30.000 Kcal/h) secondo il D.M. 01.12.1975 , che comporta una verifica ogni 5 anni dello stato di efficienza dei dispositivi di sicurezza protezione e controllo da parte dell’ARPA regionale;
- **Progetto** dell’impianto elettrico , dell’impianto adduzione gas , della canna fumaria e del circuito idraulico secondo la Legge 46/90 ed il D.M. 37/2008.

- **Dichiarazione di Conformità** : dell'impianto elettrico , dell'impianto adduzione gas, della canna fumaria e del circuito idraulico secondo la Legge 46 /90 e 37/20089

5. Sicurezza e prevenzione nei luoghi di lavoro

Il “ Testo Unico sulla Sicurezza “ (D.Lgs. 81 del 9.04.2008) 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 ed a disporre idonee misure di prevenzione.

I condomini con portiere sono considerati dei *luoghi di lavoro* , e quindi richiedono i seguenti obblighi :

- **Redazione del DVR** - Documento Valutazione Rischi
- **Redazione del DUVRI** - Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali
- **Nomina del Medico del Lavoro**
- **Nomina dell'RSSP** - Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione
- **Corsi per Dipendenti**: Primo Soccorso, Addetto antincendio, Formazione ed informazione

6. Amianto

La Legge 257 27.03.1992 “ Norme sulla cessazione dell'impiego dell'amianto “ arrestò in modo definitivo l'impiego dell'amianto in Italia , ma permise di distribuirlo e metterlo in opera fino al 1994.

Il D.M. del 6.09.1994 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 è difficile stabilire le condizioni del manufatto in amianto ed ancora di più semplicemente individuare la presenza stessa dell'amianto , si suggerisce di far effettuare un'accurata ispezione tramite prelievi , rilevamenti ed analisi di laboratorio con una successiva **valutazione del rischio**.

L'eventuale rimozione dell'amianto e la bonifica dei luoghi deve essere affidata ad una ditta specializzata e certificata.

7. Salubrità dell'acqua potabile

Il gestore dell'acquedotto , a Roma ACEA ATO 2 , ha la responsabilità di garantire i requisiti di potabilità fino al punto di consegna , il contatore ; mentre invece l'Amministratore ha la responsabilità di garantirli lungo tutta la rete idrica del Condominio.

Infatti l'Amministratore ha la custodia dei beni condominiali ed ha quindi la responsabilità della loro conservazione e degli effetti che gli stessi possono produrre.

8. Privacy

Viene regolamentata sal D.Lgs. 196/03 (testo unico sulla Privacy) e dalla Legge N.° 220/2012

Gli adempimenti minimi per l'Amministratore di Condominio 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 , che prevede anche la possibilità di semplificare la procedura di notifica attraverso la pubblicazione dell'informativa su pagina web e riportare l'indirizzo della pagina su fatture, comunicazioni ai condomini , carta intestata etc.
- predisposizione dell'informativa sul trattamento dei dati personali sensibili dei condomini e del modello di acquisizione del consenso da parte degli stessi.
- Si ricorda che in caso di installazione di circuito di telecamere di sorveglianza (**TVCC**) , sempre provvisto di apparato di registrazione da posizionare in uno spazio sicuro , deve essere nominato un " Responsabile del Procedimento" che ha le chiavi del locale del " recorder " ed è demandato a visionare le riprese solo a seguito di eventi specifici .

L'Autorità Giudiziaria ha accesso diretto alle registrazioni.