

Legge 220/2012

Riforma del condominio



**Ogni dato
relativo alle
condizioni
di
sicurezza...**

Legge 220/2012 (Riforma del condominio)

- **Modifica all'Art.1130 del Codice Civile (Attribuzioni dell'Amministratore)**
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio

+ Sicurezza = - Rischi

R = Rischio

P = Probabilità del Danno

D = Entità del Danno

$$R = P \times D$$

Il rischio è un concetto probabilistico

Il rischio non può essere annullato, può solamente essere individuato e ridotto attraverso misure di prevenzione (riduzione della probabilità del danno – es. strisce antiscivolo) e di protezione (riduzione dell'entità del danno – es. estintori)

In seguito a riduzione il rischio deve diventare tollerabile o residuo

+ Sicurezza = - Rischi



Modo più sicuro per volare (ma non totalmente sicuro)
Quasi tutti i rischi sono stati analizzati e ridotti a valori residui o tollerabili - normative molto stringenti

Modo meno sicuro per volare
(ma non totalmente insicuro)
Solo alcuni rischi sono stati analizzati e ridotti a valori residui o tollerabili - assenza di normative



+ norme = + sicurezza?

Normativa di
prodotto

Realizzazione del
prodotto conforme
alle normative (da
parte di ditte
abilitate)

La catena
della
sicurezza

Dichiarazione
di conformità
(assunzione di
responsabilità)

Presunzione
di sicurezza

Controlli e
verifiche da
parte di enti
Imparziali

Leggi – Norme – Adempimenti COMPLESSITA'

Norme CEI

Numeri di
matricola

Dichiarazioni
CE di
conformità

Libretti di
impianto

Verbali di
verifica

Spazi comuni
esterni DM
236/89

CONDOMINIO

EDIFICIO (DPR 380/01 e
successive modificazioni)

Impianto elettrico (DM 37/08)

Spazi
comuni
interni
DM
236/89

Centrale termica
DM 37/08
DM 12/04/96
DM 1/12/75
DPR 151/11
DPR 74/2013

Ascensore
DPR
162/99

Autorimessa
DM 1-2-86
DPR 151/11

Norme UNI

Agibilità

Pratiche
Antincendio

Dichiarazioni
di conformità

Contratti di
manutenzione

Rapporti di
controllo

Cancello
motorizzato
(DL 17/10)

Complessità – Scomposizione “Parti comuni dell'edificio”

- Spazi comuni interni ed esterni
 - Ingressi, Scale, Corridoi, Cortili, Giardini
- Impianti
 - Elettrico, Gas, Idro-sanitario, Riscaldamento centrale
- Macchine
 - Ascensori, Cancelli e Porte motorizzati
- Attività soggette ai controlli VVFF
 - Autorimesse, Centrali termiche, Depositi GPL

Valutazione delle condizioni di sicurezza

Le condizioni di sicurezza di una zona, impianto, macchina, si valutano attraverso tre azioni:

1. Esame a vista
2. Esame Documentale
3. Misure e Prove



Tutte queste 3 azioni hanno rilevanza e nessuna deve essere trascurata

Esame a vista

Esame a vista (esempi)

1. spazi comuni interni ed esterni:

Elementi di inciampo, pavimentazioni sdrucciolevoli, vetri pericolosi, parapetti inadeguati, dislivelli non protetti ...etc.

2. Locali e vani tecnici

Vano tecnico non segnalato, possibilità di accesso a dispositivi pericolosi, depositi di materiali estranei ...etc.

3. autorimessa e centrale termica

Ventilazioni ostruite, porte di comunicazione inadeguate, assenza di mezzi di estinzione, depositi di materiali combustibili, vie di esodo chiuse, sgancio elettrico e/o valvola di intercettazione del combustibile assenti ...etc.

Esame a vista (esempi)

4. serbatoi di gasolio o gpl

Serbatoio non segnalato, presenza di vegetazione adiacente, protezioni del serbatoio inadeguate, mezzi di estinzione assenti... etc.

5. utenze gas

Contatori gas non protetti da armadi, posizionati su ambienti non adeguati o non adeguatamente ventilati, tubazioni gas non protette...etc.

6. porte o cancelli motorizzati

Marcatura CE assente, segnalazioni della movimentazione assenti, evidenti segni di cedimento strutturale...etc.

7. tetti e terrazze

Linea vita assente, presenza di elementi a rischio caduta...etc.

Esame a vista - norme DM 236/89 (accessibilità edifici)

4.1.10. Scale.

Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.

Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità.

I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiolevole

Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano.

Esame a vista - norme DM 236/89 (accessibilità edifici)

8.1.10. Scale.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62-64 cm.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 1,00 m ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10.

Esame a vista - norme DM 1/2/86 (autorimesse)

6.2. *Mezzi di estinzione portatili.*

Deve essere prevista l'installazione di estintori portatili di «tipo approvato» per fuochi delle classi «A», «B» e «C» con capacità estinguente non inferiore a «21 A» e «89 B».

Il numero di estintori deve essere il seguente: uno ogni cinque autoveicoli per i primi venti autoveicoli; per i rimanenti, fino a duecento autoveicoli, uno ogni dieci autoveicoli; oltre duecento, uno ogni venti autoveicoli.

Gli estintori devono essere disposti presso gli ingressi o comunque in posizione ben visibile e di facile accesso.

Esame a vista - norme DM 1/2/86 (autorimesse)

10.1. Nell'autorimessa è vietato:

usare fiamme libere

depositare sostanze infiammabili o combustibili

eseguire riparazioni o prove di motori

parcheggiare autoveicoli con perdite anormali di carburanti o lubrificanti.

10.2. Entro l'autorimessa è proibito fumare. Tale divieto deve essere scritto a caratteri ben visibili.

10.3. Nelle autorimesse si applicano le vigenti disposizioni sulla segnaletica di sicurezza espressamente finalizzate alla sicurezza antincendi.

Esame a vista - norme DM 12/04/96 (centrali termiche a gas)

6.1 IMPIANTO ELETTRICO

l'interruttore generale nei locali di cui al punto 4.2 deve essere installato all'esterno dei locali, in posizione segnalata ed accessibile.

Negli altri casi deve essere collocato lontano dall'apparecchio utilizzatore, in posizione facilmente raggiungibile e segnalata.

6.2 MEZZI DI ESTINZIONE DEGLI INCENDI

In ogni locale e in prossimità di ciascun apparecchio deve essere installato un estintore di classe 21A 89BC. I mezzi di estinzione degli incendi devono essere idonei alle lavorazioni o ai materiali in deposito nei locali ove questi sono consentiti.

Esame a vista - norme DM 12/04/96 (centrali termiche a gas)

6.3 SEGNALETICA DI SICUREZZA

La segnaletica di sicurezza deve richiamare l'attenzione sui divieti e sulle limitazioni imposti e segnalare la posizione della valvola esterna di intercettazione generale del gas e dell'interruttore elettrico generale.

6.4 ESERCIZIO E MANUTENZIONE

Nei locali di cui al punto 4.2 è vietato depositare ed utilizzare sostanze infiammabili o tossiche e materiali non attinenti all'impianto e devono essere adottate adeguate precauzioni affinché, durante qualunque tipo di lavoro, l'eventuale uso di fiamme libere non costituisca fonte di innesco.

Esame documentale

Esame documentale - norme D.P.R. 380/01 (Testo unico edilizia)

- Art.24 Certificato di agibilità
- 1. Il certificato di agibilita' attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 2. Il certificato di agibilita' viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Esame documentale - norme DM 37/08 (ex Legge 46/90)

Art. 1. Ambito di applicazione

1. Il presente decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto e' connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.

a) 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;

b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;

Esame documentale - norme DM 37/08 (ex Legge 46/90)

- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

Esame documentale - norme DM 37/08 (ex Legge 46/90)

Art. 8. Obblighi del committente o del proprietario

1. Il committente e' tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria degli impianti ad imprese abilitate.
2. Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate.

Esame documentale - norme DM 37/08 (ex Legge 46/90)

Art. 7. Dichiarazione di conformità

1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme. Di tale dichiarazione, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

2. Nei casi in cui il progetto e' redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico e' costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire.

Esame documentale - norme DM 37/08 (ex Legge 46/90)

Art. 7. Dichiarazione di rispondenza

6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto e' sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Esame documentale - norme DL 17/10 (direttiva macchine)

ART. 2 Definizioni

«macchina » propriamente detta:

1) insieme equipaggiato o destinato ad essere equipaggiato di un sistema di azionamento diverso dalla forza umana o animale diretta, composto di parti o di componenti, di cui almeno uno mobile, collegati tra loro solidamente per un'applicazione ben determinata;

Possibili macchine presenti nel condominio:

- **Ascensori**
- **Cancelli, sbarre, porte motorizzati**

Esame documentale – norme DL 17/10 (direttiva macchine)

ART. 3 Immissione sul mercato e messa in servizio

1. Possono essere immesse sul mercato ovvero messe in servizio unicamente le macchine che soddisfano le pertinenti disposizioni del presente decreto legislativo e non pregiudicano la sicurezza e la salute delle persone e, all'occorrenza, degli animali domestici o dei beni, quando sono debitamente installate, mantenute in efficienza e utilizzate conformemente alla loro destinazione o in condizioni ragionevolmente prevedibili.

Esame documentale - norme DL 17/10 (direttiva macchine)

ART. 3 Immissione sul mercato e messa in servizio

3. Il fabbricante o il suo mandatario, prima di immettere sul mercato ovvero mettere in servizio una macchina:

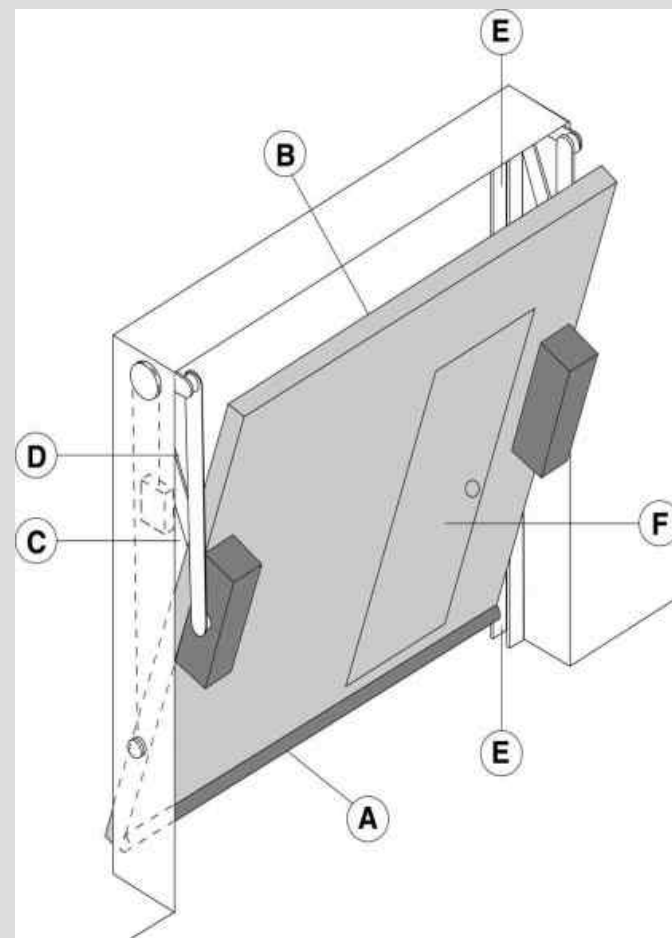
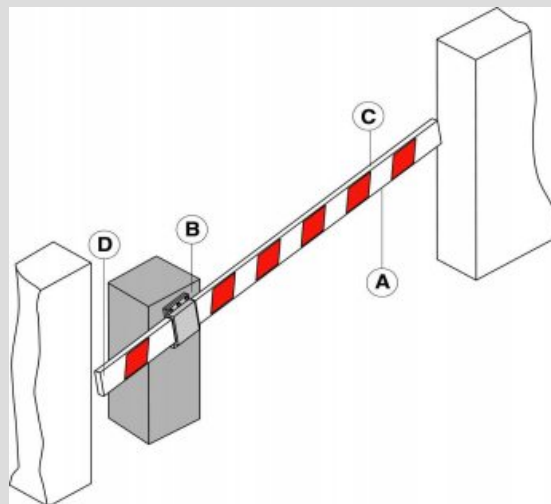
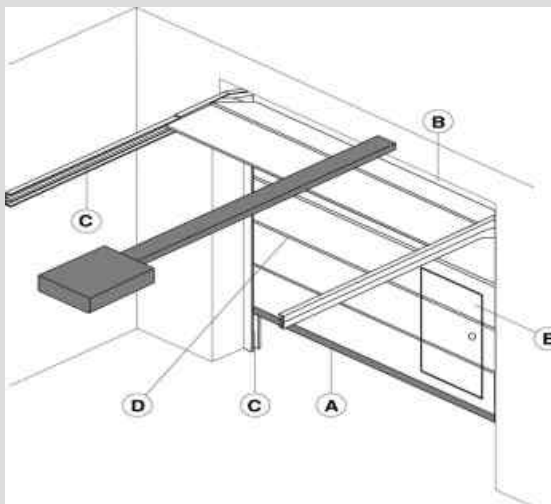
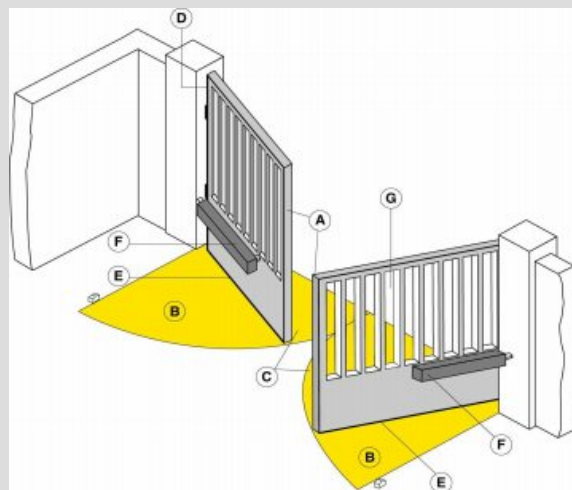
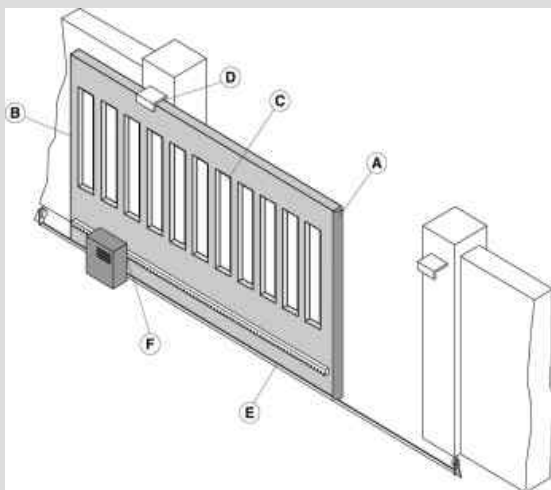
- a) si accerta che soddisfi i pertinenti requisiti essenziali di sicurezza e di tutela della salute indicati nell'allegato I;
- b) si accerta che il fascicolo tecnico di cui all'allegato VII, parte A, sia disponibile;
- c) fornisce in particolare le informazioni necessarie, quali ad esempio le istruzioni;
- d) espleta le appropriate procedure di valutazione della conformità ai sensi dell'articolo 9;
- e) redige la dichiarazione CE di conformità ai sensi dell'allegato II, parte 1, sezione A, e si accerta che la stessa accompagni la macchina;
- f) appone la marcatura 'CE' ai sensi dell'articolo 12.

Esame documentale - norme DL 17/10 (direttiva macchine)

ART. 4 Presunzione di conformità e norme armonizzate

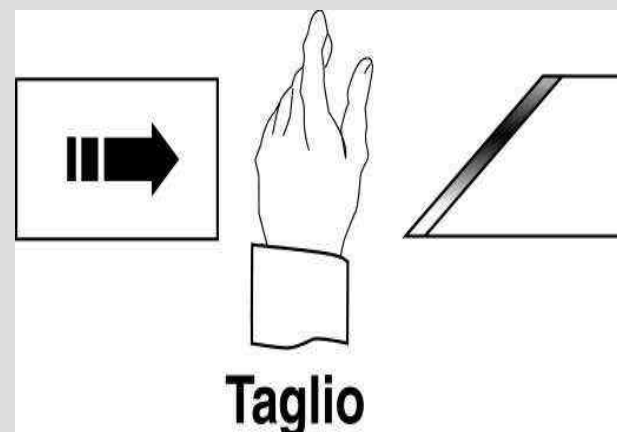
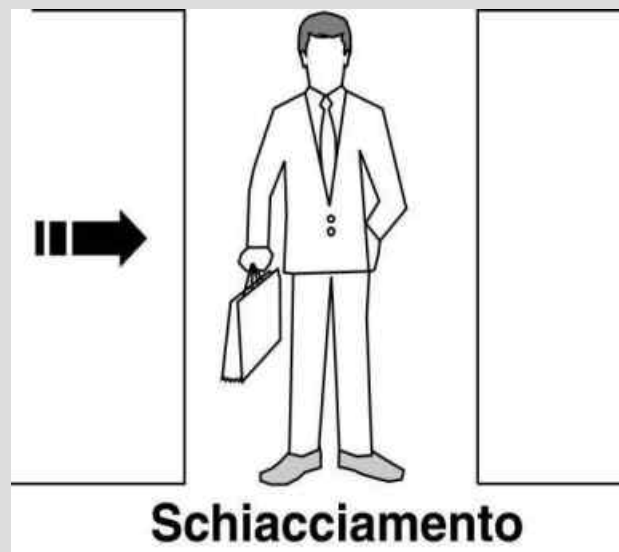
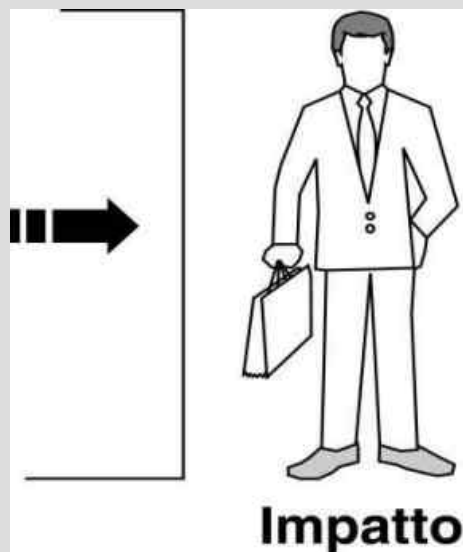
1. Le macchine provviste della marcatura 'CE' e accompagnate dalla dichiarazione CE di conformità, i cui elementi sono previsti dall'allegato II, parte 1 sezione A, sono ritenute rispondenti alle disposizioni del presente decreto legislativo.

Cancelli e porte motorizzati: tipologie



Analisi documentale DL 17/10 (direttiva macchine)

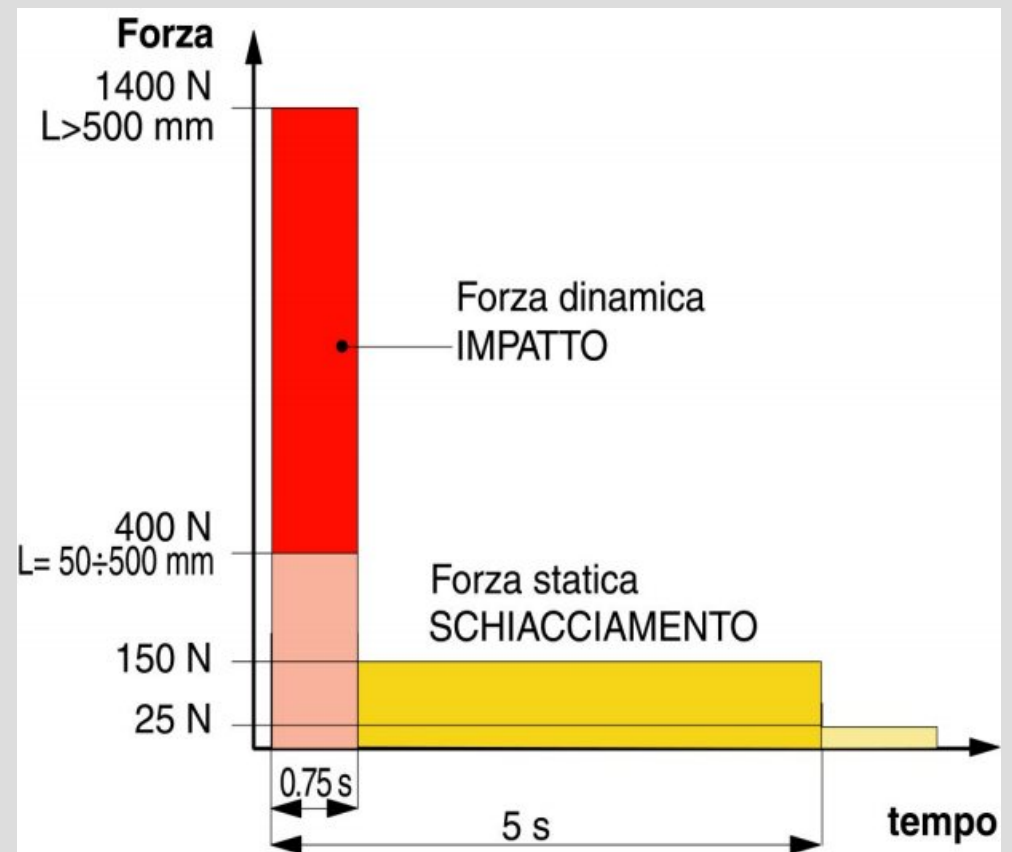
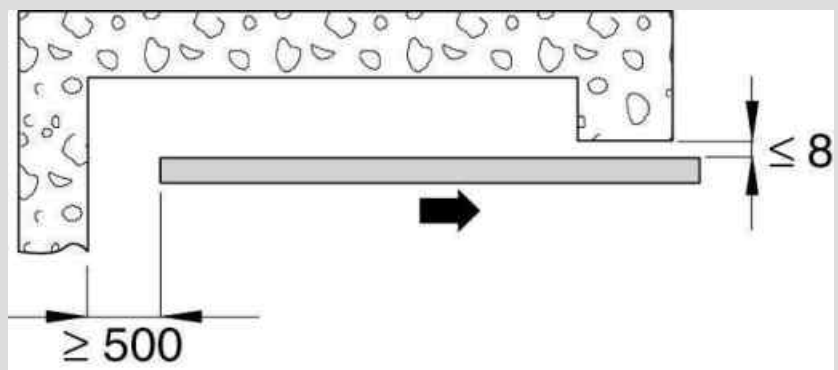
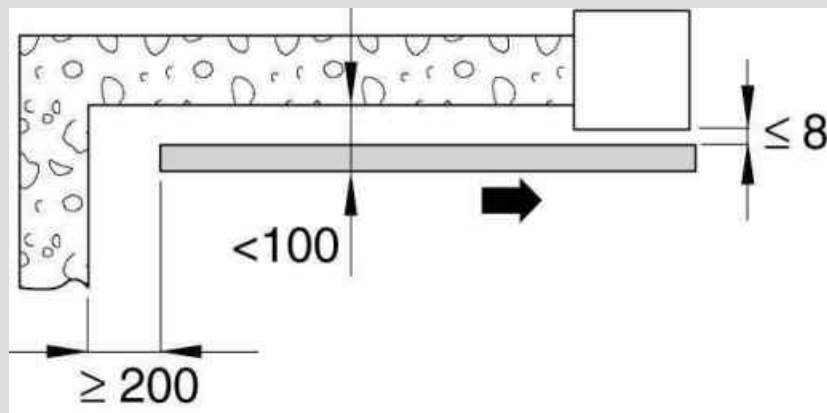
Porte e Cancelli automatici: analisi dei rischi



Analisi documentale DL 17/10 (direttiva macchine)

Porte e Cancelli automatici:



limitazione delle forze e distanze di sicurezza



Analisi documentale DL 17/10 (direttiva macchine)

Porte e Cancelli automatici:

Marcatura CE



Cancello Automatico

Costruttore (nome - indirizzo): _____

Cancello tipo: _____

Numero di identificazione: _____

Anno di costruzione: _____

Esame documentale - norme DPR 162/99 (ascensori)

Art. 12. Messa in esercizio degli ascensori

1. La messa in esercizio degli ascensori, montacarichi e apparecchi di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto, è soggetta a comunicazione, da parte del proprietario o del suo legale rappresentante, al comune competente per territorio o alla provincia autonoma competente secondo il proprio statuto.

3. L'ufficio competente del comune assegna all'impianto, entro trenta giorni, un numero di matricola e lo comunica al proprietario o al suo legale rappresentante dandone contestualmente notizia al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche.

Esame documentale - norme DPR 162/99 (ascensori)

Art. 13. Verifiche periodiche

1. Il proprietario dello stabile, o il suo legale rappresentante, sono tenuti ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto ivi installato, nonché a sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni due anni.
2. Il soggetto che ha eseguito la verifica periodica rilascia al proprietario, nonché alla ditta incaricata della manutenzione, il verbale relativo e, ove negativo, ne comunica l'esito al competente ufficio comunale per i provvedimenti di competenza.

Esame documentale - norme DPR 162/99 (ascensori)

Art. 15. Manutenzione.

1. Ai fini della conservazione dell'impianto e del suo normale funzionamento, il proprietario o il suo legale rappresentante sono tenuti ad affidare la manutenzione di tutto il sistema degli ascensori, dei montacarichi e degli apparecchi di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata ovvero a un operatore comunitario dotato di specializzazione equivalente che debbono provvedere a mezzo di personale abilitato.

Esame documentale - norme DPR 162/99 (ascensori)

Art. 16. Libretto e Targa

1. I verbali dalle verifiche periodiche e straordinarie debbono essere annotati o allegati in apposito libretto che, oltre ai verbali delle verifiche periodiche e straordinarie e agli esiti delle visite di manutenzione, deve contenere copia delle dichiarazioni di conformità di cui all'articolo 6, comma 5, del presente regolamento ovvero all'articolo 3, comma 3, lettera e) del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 17, e copia delle comunicazioni del proprietario o suo legale rappresentante al competente ufficio comunale, nonché copia della comunicazione del competente ufficio comunale al proprietario o al suo legale rappresentante relative al numero di matricola assegnato all'impianto.

Esame Documentale - norme DM 1-12-1975 (centrali termiche)

Art. 16.

I generatori di calore alimentati da combustibile solido, liquido o gassoso per impianti centrali di riscaldamento utilizzando acqua calda sotto pressione con temperatura dell'acqua non superiore alla temperatura di ebollizione alla pressione atmosferica, con esclusione di quelli destinati ad impianti con potenzialità globale dei focolai non superiore a **30.000 kcal/h** e di quelli ricadenti nelle ipotesi previste, per i generatori di vapore, all'art. 3 del regio decreto 12 maggio 1927, n. 824, devono essere realizzati dal costruttore ed installati in modo che ne sia assicurata la stabilità nelle condizioni di massima pressione di esercizio alla quale sono destinati a funzionare.

Esame Documentale - norme DM 1-12-1975 (centrali termiche)

Art. 18.

Per ogni impianto, realizzato con uno o più generatori di calore e soggetto alle disposizioni del presente titolo, deve essere presentata denuncia all'Associazione per il controllo della combustione allorché:

- a) s'intenda effettuare l'installazione;
- b) s'intenda apportare modifiche interessanti i dispositivi di sicurezza e di protezione dei generatori;
- c) s'intenda procedere alla sostituzione o modifica dei generatori comportante un aumento della potenzialità nominale o una variazione della pressione di targa rispetto a quella dei generatori di calore esistenti all'atto della prima installazione;
- d) si siano verificati incidenti o gravi avarie.

Esame Documentale - norme DM 1-12-1975 (centrali termiche)

PRATICA ISPESL CENTRALI TERMICHE

Le denunce di cui ai punti a),b) e c) devono essere fatte dall'installatore e debbono pervenire all'Associazione nazionale per il controllo della combustione prima che si inizi la costruzione e modifica dell'impianto; le denunce di cui al punto d) devono essere fatte dall'amministratore nel caso di impianti di condomini in cui l'amministratore è prescritto dal codice civile oppure dall'utente, entro 24 ore dall'evento.

Nei casi previsti dai punti a),b),c) l'installatore deve presentare, unitamente alla denuncia, il progetto firmato da un ingegnere o altro tecnico abilitato a norma delle disposizioni in vigore. L'Associazione nazionale per il controllo della combustione provvede all'esame della rispondenza del progetto alle presenti norme, comunicandone le risultanze al richiedente.

Esame Documentale - norme DM 1-12-1975 (centrali termiche)

Art. 22.

L'Associazione nazionale per il controllo della combustione rilascia un libretto matricolare sul quale sono riportate le caratteristiche dell'impianto e l'esito degli accertamenti effettuati.

Ogni cinque anni, gli impianti centralizzati di cui al precedente art. 16 installati in edifici condominiali per i quali esista, a norma dell'art. 1129 del codice civile, l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore oppure aventi potenzialità globale dei focolai superiore a 100.000 kcal/h, devono essere sottoposti da parte dell'A.N.C.C. ad una verifica dello stato di efficienza dei dispositivi di sicurezza, di protezione e di controllo. Il libretto matricolare con i verbali relativi agli accertamenti ed alle verifiche eseguite devono essere conservati dall'utente. Nessun impianto può essere mantenuto in esercizio qualora gli accertamenti e le verifiche prescritte abbiano dato esito sfavorevole.

Analisi Documentale DPR 74/2013 (regole di conduzione degli impianti di climatizzazione)

Art. 1

Il presente decreto definisce i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici

In particolare il decreto si occupa di:

Temperature massime ammissibili nei locali, ore di funzionamento degli impianti, soggetti responsabili, libretto di impianto per la climatizzazione, tempi e modalità delle manutenzioni e dei controlli dell'efficienza energetica, valori minimi dei rapporti di combustione, ispezioni.

Analisi Documentale

DPR 74/2013 (regole di conduzione degli impianti di climatizzazione)

Art. 6

1. L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al **responsabile dell'impianto**, che puo' delegarle ad un terzo.

2. In caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la delega di cui al comma 1 non puo' essere rilasciata, salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro **messa a norma**.

3. **Il responsabile o, ove delegato, il terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente. L'atto di assunzione di responsabilita' da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative, applicabili ai sensi dell'articolo 11, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.**

Analisi Documentale

DPR 74/2013 (regole di conduzione degli impianti di climatizzazione)

Art. 7

1. Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto devono essere eseguite da ditte abilitate

4. Gli installatori e i manutentori degli impianti termici, abilitati ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, nell'ambito delle rispettive responsabilità, devono definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi:

a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose;

b) con quale frequenza le operazioni di cui alla lettera a) vadano effettuate.

Analisi Documentale

DPR 74/2013 (regole di conduzione degli impianti di climatizzazione)

Art. 7

Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un

"Libretto di impianto per la climatizzazione"

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unita' immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

Analisi Documentale

DPR 74/2013 (regole di conduzione degli impianti di climatizzazione)

Art. 8

1. In occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui all'articolo 7 su impianti termici di climatizzazione si effettua un controllo di efficienza energetica

7. I generatori di calore per i quali, durante le operazioni di controllo, siano stati rilevati rendimenti di combustione inferiori ai limiti fissati nell'Allegato B del presente decreto, non riconducibili a tali valori mediante operazioni di manutenzione, devono essere sostituiti entro 180 giorni solari a partire dalla data del controllo.

Analisi Documentale

DPR 74/2013 (regole di conduzione degli impianti di climatizzazione)

Art. 9

- 1. Le autorità competenti effettuano gli accertamenti e le ispezioni necessari all'osservanza delle norme relative al contenimento dei consumi di energia nell'esercizio e manutenzione degli impianti termici**
- 2. L'ispezione comprende una valutazione di efficienza energetica del generatore, una stima del suo corretto dimensionamento rispetto al fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio, e una consulenza sui possibili interventi atti a migliorare il rendimento energetico dell'impianto in modo economicamente conveniente.**
- 3. I risultati delle ispezioni sono allegati al libretto di impianto di cui all'articolo 7, comma 5.**

Esame Documentale - norme D.P.R. 151/11 (antincendio)

Art. 2 Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento individua le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi e disciplina, per il deposito dei progetti, per l'esame dei progetti, per le visite tecniche, per l'approvazione di deroghe a specifiche normative, la verifica delle condizioni di sicurezza antincendio che, in base alla vigente normativa, sono attribuite alla competenza del Corpo nazionale dei vigili del fuoco.

2. Nell'ambito di applicazione del presente regolamento rientrano tutte le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi riportate nell'Allegato I del presente regolamento

Esame Documentale - norme D.P.R. 151/11 (antincendio)

Allegato I: Possibili attività condominiali soggette ai controlli VF

Attività 4 Depositi di gas infiammabili in serbatoi fissi (GPL)

Attività 49 Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva superiore a 25 kW (Gruppi elettrogeni).

Attività 74 Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW (Centrali termiche)

Attività 75 Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 m²

Attività 77 Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m

Esame Documentale - norme D.P.R. 151/11 (antincendio)

Art. 4. Controlli di prevenzione incendi

SCIA ANTINCENDIO

1. Per le attività di cui all'Allegato I del presente regolamento, l'istanza di cui al comma 2 dell'articolo 16 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139, è presentata al Comando, prima dell'esercizio dell'attività, mediante segnalazione certificata di inizio attività, corredata dalla documentazione prevista dal decreto di cui all'articolo 2, comma 7, del presente regolamento. Il Comando verifica la completezza formale dell'istanza, della documentazione e dei relativi allegati e, in caso di esito positivo, ne rilascia ricevuta.

Esame Documentale - norme D.P.R. 151/11 (antincendio)

Art. 5 Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio

1. La richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio che, ogni cinque anni, il titolare delle attività di cui all'Allegato I del presente regolamento è tenuto ad inviare al Comando, è effettuata tramite una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio corredata dalla documentazione prevista dal decreto di cui all'articolo 2, comma 7. Il Comando rilascia contestuale ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione.

Esame Documentale - norme D.P.R. 151/11 (antincendio)

Art. 6. Obblighi connessi con l'esercizio dell'attività

1. Gli enti e i privati responsabili di attività di cui all'Allegato I del presente regolamento, non soggette alla disciplina del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e successive modificazioni, hanno l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le cadenze temporali che sono indicate dal Comando nel certificato di prevenzione o all'atto del rilascio della ricevuta a seguito della presentazione della SCIA di cui all'articolo 4, comma 1, nonché di assicurare una adeguata informazione sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio.

2. I controlli, le verifiche, gli interventi di manutenzione e l'informazione di cui al comma 1, devono essere annotati in un apposito registro a cura dei responsabili dell'attività. Tale registro deve essere mantenuto aggiornato e reso disponibile ai fini dei controlli di competenza del Comando.

Misure e prove

Esempi di misure e prove su impianti e macchine condominiali

- **Verifica impianto di terra** (misura della resistenza di terra, test degli interruttori differenziali, prove di continuità)
- **Verifica ascensore** (prova del paracadute, prova dei dispositivi di extracorsa, test del dispositivo di comunicazione bidirezionale)
- **Verifica cancelli/porte motorizzate** (misura delle forze di impatto, schiacciamento, misure delle distanze di sicurezza)
- **Verifica dispositivi sicurezza centrali termiche** (prova del pressostato di blocco, prova del termostato di blocco, test della valvola automatica di intercettazione del combustibile)
- **Verifica dell'efficienza energetica dei generatori delle centrali termiche** (misura del rendimento di combustione)

Documentazione sullo stato tecnico-amministrativo dell'edificio

- Certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio
- Dichiarazioni di conformità degli impianti
- Dichiarazioni CE di conformità delle macchine
- CPI e attestati di rinnovo della conformità antincendio
- Progetti, schemi, planimetrie
- Libretti di uso e manutenzione
- Rapporti e/o contratti di controllo/manutenzione
- Verbali di verifica

La norma UNI 10801

SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente norma specifica le funzioni e i requisiti minimi di qualificazione dell'amministratore condominiale e immobiliare (nel seguito denominato per brevità amministratore), al fine di fornire all'utente del servizio un'effettiva garanzia sui servizi erogati nelle diverse forme e sulla trasparenza ed efficacia della gestione tecnico-amministrativa dei loro beni e servizi di carattere immobiliare.

Viene, inoltre, specificata una documentazione minima atta a dimostrare il rispetto dei requisiti essenziali dell'edificio.

La norma ha carattere volontario e deve essere utilizzata dal mandante che vuole richiedere la certificazione in base ad essa.

Il Fascicolo Immobiliare

APPENDICE A DELLA NORMA 10801

Il fascicolo immobiliare conservato dall'amministratore, deve contenere tutte le informazioni necessarie alla conoscenza e all'efficiente conduzione degli immobili e delle loro parti comuni da parte dell'amministratore e degli stessi utenti.

Il fascicolo dovrà essere consegnato all'eventuale amministratore subentrante.

Nel caso il fascicolo risultasse incompleto l'amministratore in carica o subentrante, ha l'obbligo di segnalare tempestivamente tale fatto agli utenti per le necessarie deliberazioni.