

ECM

Ente Certificazione Macchine

CONSULENZA AMBIENTE & SICUREZZA

ORGANISMO NOTIFICATO DALLA COMMISSIONE EUROPEA NR. 1282



FASCICOLO TECNICO SICUREZZA
CONDOMINIO



Il Fascicolo Tecnico Sicurezza Condominio è una sorta di "Radiografia" del Condominio sotto il profilo della Sicurezza ed è l'elemento chiave per dimostrare il "Livello" della Sicurezza presente nel Condominio.

La sua presenza è indispensabile.

Nella sostanza, l'Amministratore del Condominio, tramite la raccolta dei Documenti contenuti nel Fascicolo Tecnico Sicurezza Condominio, dimostra la Conformità del Condominio ai requisiti essenziali di Sicurezza, nonché la corretta applicazione delle soluzioni per il soddisfacimento degli Adempimenti obbligatori di Legge come le Verifiche Periodiche dell'Impianto di Messa a Terra, della Qualità Acqua.

SCENARIO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Probabilmente senza che ce ne rendiamo conto, trattandosi di un processo che si svolge ommessamente, ma inesorabilmente, la nostra vita “condominiale” e di Amministratore è da qualche tempo influenzata dalla nuova legislazione europea e comunitaria che si sta lentamente e gradualmente introducendo nei principali punti nodali che regolano (sotto il profilo della SICUREZZA) l'utilizzo, la gestione dell'AMBIENTE CONDOMINIALE (INTESO COME PARTI COMUNI). Tale processo è comunque destinato ad una accelerazione e le realtà che siamo da sempre abituati a considerare vengono modificate in alcuni importanti aspetti, ed innovate in altri, sino a presentarsi completamente nuove.

In alcune aree, e quella degli IMPIANTI, DELL'AMBIENTE CONDOMINIALE sono tra queste, la legislazione attuale (europea e non) non può più essere considerata come un fatto del futuro, poiché le nuove regole innovative sono già in vigore, e necessitano pertanto di essere perfettamente comprese, assimilate e applicate da parte di tutti gli AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO. Inoltre la corretta interpretazione delle nuove regole permetterà di agire al meglio nel proprio ambito e di sfruttare al massimo le opportunità che esse offrono in termini di **“COPERTURA”** da responsabilità e rischi che che il Legislatore ha previsto di natura penale.

Purtroppo occorre però constatare che le informazioni su queste materie sono spesso frammentarie e generiche, se non addirittura errate, causando anche tra coloro che ne sono direttamente coinvolti disorientamento e confusione. Basti pensare ai tanti equivoci che sono sorti, e che si riscontrano quotidianamente, sul significato e sulla portata della applicazione del **D.Lgs. 626/94** che vengono regolarmente travisati ogni volta che se ne parla.



ENTE CERTIFICAZIONE MACCHINE – ORGANISMO NOTIFICATO

La necessità di fare ordine, di affrontare gli argomenti quali essi sono, senza forzature o deviazioni, ci ha spinto ad organizzare e realizzare un nucleo di servizi ed attività, sotto l'insegna ENTE CERTIFICAZIONE MACCHINE, affinché possa costituire uno strumento capace di fornire il maggior numero di soluzioni inequivocabili ai problemi, esigenze inerenti la Conformità degli Impianti, le Verifiche Obbligatorie, la Sicurezza dell'Ambiente Condominiale, che più spesso assillano gli Amministratori Condominiali.

DPR 462/01

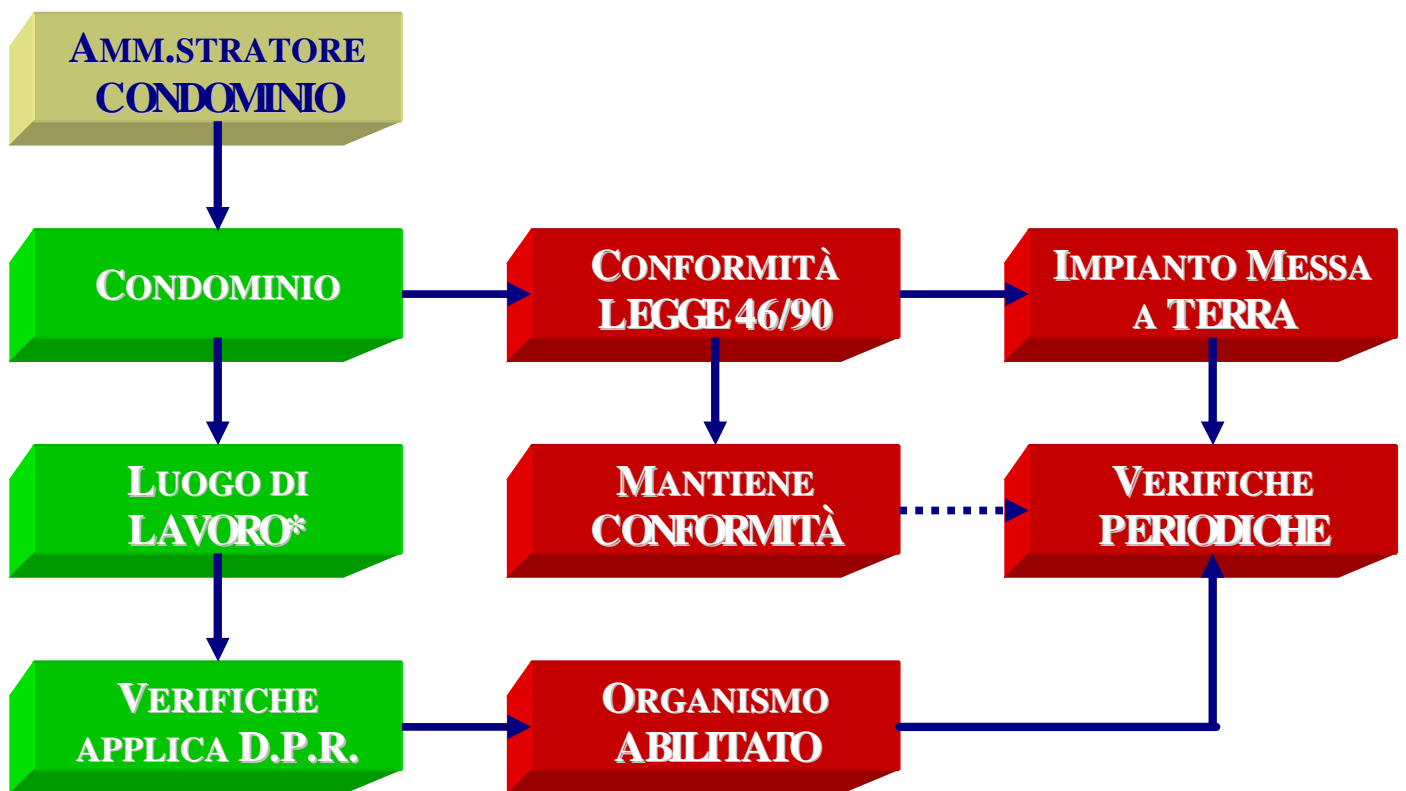
**VERIFICHE PERIODICHE MESSA A TERRA
IMPIANTI ELETTRICI**

TUTTI gli Impianti Elettrici devono essere conformi, in materia di Sicurezza, alle indicazioni del Testo Unico D.P.R. n. 380/01, che richiama quanto già previsto dalla legge n. 46/90. Ne consegue che alla data del 1° gennaio 2005 (quindi entro il 31/12/04) gli Impianti Elettrici di cui all'art. 107 (L) del suddetto D.P.R. 380/01 dovranno essere adeguati, indipendentemente dalla data di realizzazione (antecedente o successiva al 13 marzo 1990) : gli stessi dovranno essere conformi, oltre che alle norme di cui alla legge n. 46/90, anche alle norme CEI applicabili, il singolo Impianto dovrà essere anche dotato di Impianto di Messa a Terra (*art. 7 legge n. 46/90, Norma CEI 64/8 Sezione 6*), di certificato di conformità, di Verbali di Verifica Periodica dell'Impianto di Messa a Terra (*biennale/ quinquennale*).

Nello specifico l'Amministratore di Condominio dovrà verificare se l'Impianto risponde alle misure di Sicurezza che si sono succedute nel tempo, se lo stesso è dotato degli strumenti di protezione (Impianto di Messa a Terra, interruttori differenziali, protezioni contro i contatti diretti ed indiretti.....)

L'Amministratore si deve accertare che l'impianto sia regolarmente funzionante anche sotto l'aspetto della Sicurezza, che sia verificato periodicamente e mantenuto nel tempo, bisogna documentare le Verifiche Periodiche effettuate ecc.....

Le Verifiche Periodiche dell’Impianto di Messa a Terra sono obbligatorie, in assenza è inficiata la conformità dell’Impianto Elettrico. Le stesse sono previste con cadenza quinquennale per le condizioni normali, con cadenza biennale negli ambienti con maggior rischio. Per tale si intende un rischio di incendio medio o alto, ai sensi del D.M. 10/03/1998. Biennale ove sussiste il CPI (Certificato Prevenzione Incendi). La normativa applicabile è I D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462 *“Regolamento di semplificazione per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”*. Questo D.P.R. stabilisce anche i soggetti abilitati



all’effettuazione delle Verifiche in ASL, ISPESL e **Organismi** autorizzati dal Ministero delle Attività Produttive. L’applicabilità del D.P.R. 462/01 è dovuta poiché anche il Condominio **che non ha lavoratori subordinati**, nel momento in cui affida a terze imprese o a lavoratori autonomi i servizi o lavori necessari per il soddisfacimento della gestione, diventa un **luogo di lavoro**, l’Amministratore assume la figura giuridica di Committente (Datore di Lavoro Committente) e dovrà provvedere affinché il Luogo di Lavoro (il Condominio) risponda alle norme di tutela. L’AMMINISTRATORE è la persona destinataria degli adempimenti obbligatori sopra descritti, quindi deve provvedere al più

VERIFICHE PERIODICHE D.P.R.

↓
POSSONO EFFETTUARLE

**ISPESL - ASL
ORGANISMI**

**QUINDI NON POSSONO ESSERE ESEGUITE DA
SOGGETTI DIVERSI COME
ELETTRICISTI, TECNICI, INGEGNERI.....**

presto (entro e non oltre il 31/12/2004) alla Conformità dell’Impianto ed a far eseguire le Verifiche Periodiche dell’Impianto di Messa a Terra. Il sistema punitivo, per la mancata effettuazione delle Verifiche Periodiche, è di natura penale e prevede per ogni violazione la pena massima dell’ammenda (4 mila euro) ovvero l’arresto fino a sei mesi.

SERVIZI PER IL CONDOMINIO :

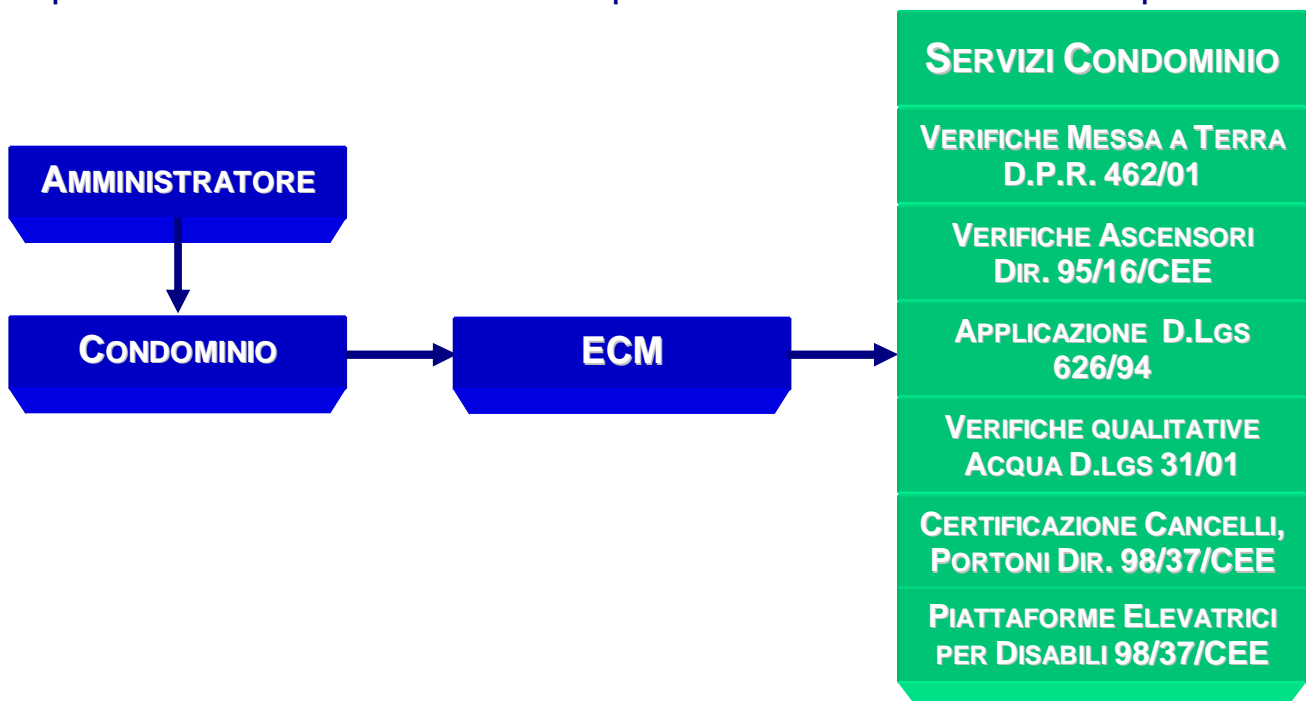
Oggi gli Amministratori di Condominio moderni stanno introducendo il **SGSC (Sistema Gestione Sicurezza Condominio)** per gestire con maggiore efficienza e sistematicità i problemi e le opportunità in campo della Sicurezza del Condominio e degli Impianti in servizio.

L'integrazione della Gestione Sicurezza nella gestione complessiva del Condominio è un punto fondamentale, in quanto la Sicurezza è uno dei numerosi problemi esterni che impattano sul Condominio.

Il Sistema di Gestione Sicurezza Condominio (SGSM) sta per assumere quindi un ruolo centrale nella loro organizzazione, non solo come strumento gestionale di complessità (inerenti la sicurezza) interne ed esterne al

Condominio, ma anche come mezzo per trasformare i vincoli della Sicurezza in opportunità, per ridurre i costi e risparmiare risorse.

Ed è prevedibile che non sarà "VITA FACILE" per quegli Amministratori che avranno deciso di dare una risposta diversa alla Sicurezza : cioè fare poco o nulla con una visione puramente passiva. Accontentarsi di prendere posizioni non pro-attive sul fronte Sicurezza può risultare una visione miope di breve



periodo, se non addirittura dannosa, lasciando sulle spalle dell'Amministratore tutte le responsabilità di natura penale e civile che ne conseguono.

ECM in linea con la propria filosofia aziendale basata sulla capacità di adeguarsi continuamente alle necessità del mercato, di continuamente implementare e migliorare la qualità dei servizi offerti, si è dotata di un Sistema di Servizi per la Qualità al fine di soddisfare le esigenze e le attese degli Amministratori di Condomini :



ENTE CERTIFICAZIONE MACCHINE – ORGANISMO NOTIFICATO

Il Fascicolo Tecnico Sicurezza Condominio è una sorta di “Radiografia” del Condominio sotto il profilo della Sicurezza ed è l’elemento chiave per dimostrare il “Livello” della Sicurezza presente nel Condominio.

La sua presenza è indispensabile.

Nella sostanza, l’Amministratore del Condominio, tramite la raccolta dei documenti contenuti nel Fascicolo Tecnico Sicurezza Condominio, dimostra la Conformità del Condominio ai requisiti essenziali di Sicurezza, nonché la corretta applicazione delle soluzioni per il soddisfacimento degli Adempimenti obbligatori di Legge come le Verifiche Periodiche dell’Impianto di Messa a Terra, della Qualità Acqua.

La quantità, il livello di dettaglio, l’impostazione logica delle informazioni presenti in questo Fascicolo Tecnico Sicurezza Condominio conferiscono al documento alcune caratteristiche peculiari :

- *CONSENTONO A CHIUNQUE DI RIPERCORRERE LE MOTIVAZIONI DI OGNI SCELTA*
- *SONO UN’EVIDENZA OGGETTIVA DEL RAGGIUNGIMENTO DELLA SICUREZZA*
- *DIMOSTRANO LA CORRETTA RISPOSTA AI REGOLAMENTI APPLICABILI*
- *COSTITUISCONO ELEMENTO DELL’EFFETTUAZIONE DELLE VERIFICHE PERIODICHE OBBLIGATORIE*
- *PUÒ ESSERE UTILIZZATO AI FINI DIFENSIVI NELL’AMBITO DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI PER RESPONSABILITÀ (INFORTUNI O QUANT’ALTRO).*
- *PROVA LA CONFORMITÀ DELLA SICUREZZA DEL CONDOMINIO ALLE PRESCRIZIONI COGENTI E ALLO STATO DELL’ARTE, DELLA SCIENZA E DELLA TECNICA.*

Collegato al Fascicolo Tecnico Sicurezza Condominio vi è anche il supporto ECM in merito a :

- *AGGIORNAMENTI CONSTANTI EVOLUZIONE NORMATIVA*
- *NEWS NUOVI ADEMPIMENTI*
- *REGISTRAZIONE E GESTIONE SCADENZIARIO VERIFICHE*
- *CONSULENZA SU PROBLEMATICHE TECNICHE INERENTI LA SICUREZZA*