



SEDE NAZIONALE

Via della Magliana Nuova, 93
00146 Roma
Tel./Fax: 06-55.27.23.23 r.a.

C.F. 96228210587 - P.I. 04710801004

Internet: <http://www.anammi.it>
E-mail: anammi@anammi.it

® Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

UFFICIO STAMPA

RISCALDAMENTO: NO AL “FAI DA TE”

In vista dei primi freddi, le regole dell'ANAMMI per un impianto condominiale efficiente e sicuro

Evitare improvvisazioni ed effettuare i controlli periodici stabiliti dalla legge. E' questo il principio fondamentale per un'accensione senza rischi delle caldaie, suggerito dall'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d'Immobili, in vista dei primi rigori invernali. Al riguardo, l'organizzazione ha messo a punto alcune regole per mantenere efficiente e sicuro l'impianto condominiale.

1. **Non improvvisarsi tecnici.** Un buon amministratore di condominio – afferma **Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI** – deve combattere **la brutta abitudine italiana di dare credito al condòmino che ‘smanetta’ con la caldaia**, sostenendo di saperla regolare. E' un errore tragico, per i controlli periodici bisogna **sempre affidarsi ad operatori specializzati e, se possibile, anche certificati**". Spesso, l'amministratore, pur essendo investito dalla responsabilità dell'impianto, nomina, in sede di assemblea condominiale, un **“terzo responsabile”**, ovvero un **tecnico di settore, che si occupi operativamente di tutti i controlli di legge**, pur facendo riferimento allo stesso amministratore.

2. **Controllare l'impianto almeno due volte l'anno.** “E' il **limite minimo per la manutenzione ordinaria** – osserva Bica – serve a mantenere in efficienza l'intero impianto e a verificarne lo stato”. In pratica, il controllo riguarda sia l'accensione che lo spegnimento dell'impianto. La verifica sul **rendimento fumi**, ovvero la combustione, si attua **ogni due anni**.

3. **Occhio alla documentazione relativa all'impianto.** Il manutentore per ogni controllo deve rilasciare una **“Dichiarazione attestante il controllo tecnico dell'impianto”**. **A conservare questi documenti sarà l'amministratore di condominio**, insieme al libretto di impianto, collocandoli nel locale caldaie.

4. Visti gli obblighi di legge, l'amministratore è anche tenuto a costruire un vero e proprio **“fascicolo della sicurezza”**, **per riunire i documenti relativi alle operazioni di controllo e messa a norma di tutti gli impianti, non soltanto quello di riscaldamento**.

5. **Condòmini sempre informati.** L'amministratore dell'immobile deve tenere sempre informato chi abita nello stabile sullo stato di salute della caldaia. **“Tenere sempre aggiornati i proprio amministrati facilita i rapporti all'interno del condominio”**, osserva il presidente Bica.

6. **Sanzioni per il “controllo fantasma”.** Se il tecnico manutentore non esegue i controlli a norma di legge o li tralascia, l'amministratore può segnalare il suo comportamento alla locale Camera di Commercio. Inoltre, l'operatore è passibile di multa amministrativa.