

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E REVISORI DI CONDOMINIO

Sicurezza in Condominio: adempimenti obbligatori: impianti antincendio, impianti tecnologici, acqua, cancelli elettrici, lavoratori dipendenti

Lezione del 28 aprile 2026

- Quali sono gli impianti da monitorare in un condominio?
 - ✚ L'impianto antincendio sia esso minimale con gli estintori o automatizzato mediante sistemi attivi come, ad esempio, gli sprinkler (presuppone l'esistenza del CPI della durata, rinnovabile, di cinque anni);
 - ✚ Impianto fotovoltaico in presenza del CPI (valutazione carico incendio);
 - ✚ Impianti di sollevamento;
 - ✚ Impianti di sollevamento acqua;
 - ✚ Impianti di distribuzione acqua e produzione acqua calda sanitaria (ACS) – verifiche biennali;
 - ✚ Impianti di terra;
 - ✚ Impianti di apertura cancelli e portoni;
 - ✚ Obblighi di formazione permanente per i dipendenti;
 - ✚ Duvri e DVR;

Impianto antincendio (Dpr 151/2011)

La normativa italiana prevede che i fabbricati che rientrano in alcune condizioni (altezza superiore a 24m o autorimesse con almeno una superficie di 300mq, centrali termiche con potenza superiore a 116kw) si devono dotare del cd CPI – certificato prevenzione incendi – della durata, rinnovabile di cinque anni.

L'amministratore di condominio è il responsabile di garantire l'adempimento degli obblighi normativi e la sicurezza antincendio nelle aree comuni.

In tutti questi casi l'amministratore, pena l'ammenda da l'arresto fino ad un anno o con l'ammenda da 258 € a 2.582 €.

In caso di nuova installazione di impianto fotovoltaico il CPI deve essere aggiornato mediante la valutazione del carico incendio come meglio descritto nella circolare del settembre 2025.

Impianto di sollevamento



Tutti gli impianti di sollevamento devono essere dotati di apposta targhetta che indichi il numero di matricola comunale, la portata e le persone ammesse, il numero di impianto e il costruttore.

E' fatto obbligo di incaricare un manutentore e operatore per le emergenze oltre a nominare un ente di controllo indipendente che esegua le verifiche con cadenza biennale.

Impianto di sollevamento acque

Tutti gli impianti di sollevamento acque (autoclave) non prevedono specifici comportamenti di controllo salvo designare, per diligenza, un manutentore che periodicamente proceda alla verifica della funzionalità degli impianti e ricarichi, ove esistente, il tino del sale dell'addolcitore e il serbatoio del dosatore di polifosfati. Giova ricordare che in caso di installazione *ex novo* di un addolcitore è necessario inserire, per compensare il pH dell'acqua, il dosatore di polisfosfati ed un filtro a «Y» che intercetti l'eventuale resina distaccata dal corpo dell'addolcitore.

Infine si rileva che gli eventuali filtri in maglia metallica o sintetica devono avere una maglia superiore agli 80micron al fine di evitare accumuli di batteri oltre alla circostanza pacifica che il manutentore deve attestarne il ricambio trimestralmente.

Impianti di distribuzione acqua e ACS

Il d.lgs. 102/2025 cambia la gestione dell'acqua potabile nei condomini spostando il fulcro della tutela della salute pubblica all'interno dei singoli edifici. L'obiettivo è garantire la qualità dell'acqua al rubinetto, eliminando i rischi biologici legati alla stagnazione o al degrado delle infrastrutture private.

L'amministratore, quale legale rappresentante, dovrà provvedere a:

- ✓ individuazione delle vulnerabilità: analisi dello stato delle tubature per accertare l'eventuale presenza di biofilm e incrostazioni;
- ✓ verifica dei serbatoi: controllo delle autoclavi e dei sistemi di accumulo, spesso focolai di infezione se non mantenuti;
- ✓ gestione termica: monitoraggio costante delle temperature dell'acqua calda sanitaria, che devono rimanere fuori dal range di proliferazione batterica, comprendente la fascia critica tra i 20°C e i 50°C.

L'amministratore avvalersi di idoneo tecnico effettuare i dovuti controlli con la relativa valutazione del rischio con cadenza biennale.

Impianto di terra

E' fatto obbligo all'amministratore di provvedere, con cadenza biennale, provvedere ad incaricare un organismo di verificare la funzionalità dell'impianto di terra ai sensi del dpr 462/01

Impianto di apertura cancelli

La direttiva macchine 2006/42/CE prevede che l'amministratore di condominio debba incaricare un ente di verifica che provvederà a:

- ⊆ Analisi documentale (documentazione prodotta dall'installatore);
- ⊆ Individuazione dei possibili rischi provocati dal movimento delle ante;
- ⊆ Misure delle forze d'impatto e verifica strutturale;
- ⊆ Emissione del verbale.

Nel caso vi fosse dipendente? E vi siano più aziende operanti nello stesso condominio?

⌘ Obblighi di formazione permanente per i dipendenti;

La formazione periodica dei dipendenti, in particolare quella sulla sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/08), prevede un aggiornamento obbligatorio di almeno **6 ore ogni 5 anni**.

≡ Obbligo di formazione, quando DVR e quando il DUVRI;

Nel caso di almeno un dipendente e senza «l'interferenza» di più attività lavorative:

Il DVR, Documento di Valutazione dei Rischi, è una documentazione obbligatoria ai sensi del Testo Unico Sicurezza (art. 26 del D.lgs. 81/08) che valuta, identificandoli, i rischi lavorativi, definendo le misure di prevenzione e protezione.

Nel caso di «interferenza» tra più attività lavorative:

Il DUVRI, Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze è un documento obbligatorio ai sensi dell'art. 26, D.Lgs. 81/2008 che deve essere redatto dal committente per gestire i rischi derivanti dall'interferenza tra attività lavorative di diverse imprese appaltatrici all'interno della stessa azienda.

La finalità dell'elaborato deve incentivare la cooperazione, eliminare o ridurre i rischi reciproci e va allegato al contratto d'appalto.



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos