

## **Help Consumatori**

### **CASA. Caldaie, i consigli dell'ANAMMI**

**30/10/2008 – 11:53**

Evitare improvvisazioni ed effettuare i controlli periodici stabiliti dalla legge. E' quanto suggerisce l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d'Immobil, in vista dei primi rigori invernali. Ma non solo. L'associazione suggerisce anche 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. Il rendimento fumi, ovvero il controllo sul meccanismo di combustione, va invece operato 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.

2008 - redattore: VC