

APRI LA PORTA A UNA NUOVA GESTIONE





CHI SIAMO

Sappiamo che la gestione condominiale può presentare sfide complesse e che ogni condominio è un mondo a sé stante, con le proprie esigenze ed aspettative, ma siamo qui per semplificare i processi e offrirti soluzioni innovative per il tuo condominio.

Siamo qui per ascoltare, comprendere le necessità ed offrire soluzioni su misura che rendano il vostro condominio un luogo migliore in cui vivere.

**Con i nostri servizi dedicati,
mettiamo al centro il comfort,
la tranquillità e la soddisfazione dei residenti.**





I NOSTRI SERVIZI

- Redazione **RAS**
- Assunzione del ruolo di **RSPP**
- Redazione **DVR** e relativi allegati
- **Corsi di formazione** mirati per amministratore e referenti di scala in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- Redazione documentazione per **richiesta/rinnovo CPI**
- Check periodico dei condomini per attestare il rispetto delle **norme**
- Supporto nella gestione e nello **smaltimento dei rifiuti** (vedi vecchie cisterne in eternit)
- **Analisi delle acque** con ricerca legionella
- Redazione documentazione **privacy**
- Redazione fascicolo del **fabbricato**

← SICUREZZA SUL LAVORO →

Redigere il **“Registro Anagrafe Sicurezza”** per ogni condominio è un obbligo dell'Amministratore sancito dall'art. 1130 comma 6 del Codice Civile, così come modificato dalla Legge n. 9 del 21 febbraio 2014 (conversione del Decreto-Legge n. 145/2013 denominato "Destinazione Italia").

Secondo il nuovo articolo infatti, **“L'Amministratore deve [...] curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari [...] nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio”**.

Il R.A.S. deve contenere, quindi, tutte le informazioni ed i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e quindi anche con riferimento alle attestazioni e alle certificazioni previste dalle normative vigenti specificatamente riferite a tali beni.

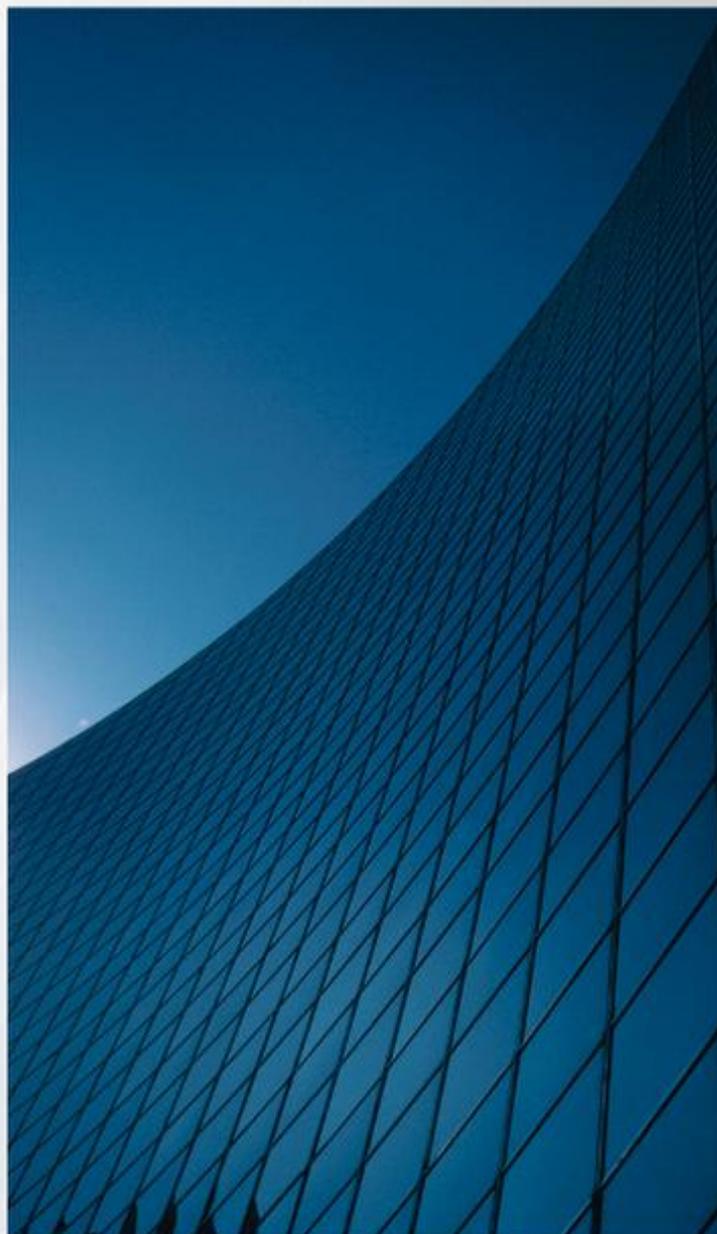


COME REDIGERE IL R.A.S.

Il R.A.S., redigibile solo da tecnico abilitato, consente all'Amministratore di programmare interventi e procedure **finalizzate all'eliminazione e/o contenimento dei rischi**, così da adempire a quanto previsto dalla vigente normativa.

Il R.A.S. elaborato da ICOVER CONSULTING comprende:

- Presa visione della documentazione del condominio,
- Analisi delle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio così come individuate nella Valutazione dei Rischi,
- Redazione del registro contenente la lista dettagliata dei documenti, servizi obbligatori,
- Manutenzioni in essere, con relative scadenze oltre alla programmazione delle misure di prevenzione e protezione ritenute necessarie al fine di minimizzare i rischi individuati,
- Aggiornamento annuale del Registro,
- Assistenza continuativa all'Amministratore, sulle tematiche del R.A.S.,
- Corsi di formazione mirati per Amministratori e referenti di scala validati da piattaforme riconosciute a livello nazionale,
- Disponibilità ad assumere il ruolo di RSPP,
- Affiancamento per lo smaltimento di sostanze e rifiuti pericolosi rinvenuti nelle aree condominiali.



ALTRI SERVIZI IN MERITO ALLA SICUREZZA

Oltre alla gestione e redazione dei documenti necessari ad ottemperare agli **obblighi previsti dal R.A.S.**, la nostra società può coadiuvare il condominio nella gestione di:

- Prevenzione incendi
- Rinnovo CPI con tecnici appositamente formati
- Controllo periodico dei dispositivi di sicurezza in essere (vedi linee vita, accesso a botole e sottotetti, vie di fuga ecc.)
- Aiuto all'amministratore nella gestione di ditte esterne in caso di appalto di lavori di manutenzione/ristrutturazione

PRIVACY

Gli adempimenti obbligatori per la **privacy** del condominio sono da sempre sotto l'attenzione degli amministratori e dei condomini.

Questi obblighi devono essere conosciuti, considerati attentamente e svolti da **personale qualificato**.

Il condominio effettua delle operazioni con i dati personali dei condomini e dei fornitori.

E' necessario quindi procedere ad un approfondimento sulla riservatezza e sul trattamento delle informazioni secondo il Reg. UE 2016/679 (GDPR).

La semplice informativa non è più sufficiente a garantire quanto richiesto dal GDPR, infatti occorre che vengano redatti almeno altri documenti per provare di essere compliance al GDPR.



La società ICOVER Consulting S.r.l. può essere al fianco dell'amministratore per supportarlo in:

- Redazione del Documento di Valutazione di Impatto;
- Redazione del Registro del Trattamento;
- Redazione delle informative;
- Redazione delle nomine a Responsabile esterno del Trattamento;
- Organizzazione di corsi di formazione per i dipendenti in tema di privacy così come previsto dal GDPR 679/2016 e D. Lgs. 101/2018.



ANALISI DELLE ACQUE

L'acqua potabile è un diritto umano universale e la sua tutela è ritenuta fondamentale dall'**ONU**, dall'**OMS** e dall'**UE** che, nelle politiche internazionali, hanno posto in primo piano l'esigenza di garantire a tutti la disponibilità di acqua sicura ed in adeguata quantità.

Il **D. Lgs. 18/23** assume un approccio basato sulla prevenzione dei danni alla salute umana derivanti dalla contaminazione delle acque potabili, analizzando la qualità, l'analisi del rischio, la tutela della risorsa, il diritto alla disponibilità fino alla comunicazione di tutti i dati sanitari e ambientali.

Il nuovo Decreto introduce inoltre gli adempimenti a carico dell'amministratore di condominio, riconosciuto come Gestore della Distribuzione Idrica Interna (GIDI)
IL nuovo Decreto racchiude, in 26 articoli e 9 allegati, le disposizioni comunitarie a garanzia delle acque destinate al consumo umano passando dalla qualità, dall'analisi del rischio, dalla tutela della risorsa, dal diritto alla disponibilità fino alla comunicazione osmotica di tutti i dati sanitari e ambientali.

In particolare:

1. Disciplina i canoni di qualità delle acque destinate al consumo umano e ne eleva gli standard qualitativi; questo in termini di contaminazioni e di controlli periodici da effettuare.
2. Introduce la novità della valutazione del rischio il cui strumento sarà il piano di sicurezza dell'acqua (PSA).
3. Promuove la garanzia di accesso all'acqua.
4. Assicura un flusso di comunicazione tra Autorità competenti, gestori, utenti finali, creando una rete di dati aggiornata costantemente e disponibile per tutti.
5. Rivede il sistema sanzionatorio: in caso di violazione delle disposizioni del decreto sono previste, per quanto di competenza delle diverse figure, sanzioni efficaci, dissuasive e proporzionate alla gravità della violazione commessa. (Dossier Condominio n. 195/2023)

QUALI GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AMMINISTRATORE

Dando evidenza alla già ampiamente sottolineata responsabilità dell'amministratore di condominio, titolare di contratto di fornitura idrica, il decreto ne ribadisce il ruolo in termini di obbligatorietà designandolo Gestore della Distribuzione Idrica Interna (GIDI) ai sensi dell'art. 2.

In qualità di GIDI, l'amministratore:

- assicura che i valori di conformità e salubrità dell'acqua al punto di consegna (contatore), rispettati dal gestore idrico, siano mantenuti fino al punto di utenza interno (rubinetto) dei locali pubblici e privati (art. 5, comma 3);
- adotta le misure necessarie per ripristinare i valori rispondenti alla norma qualora eventuali non conformità siano riconducibili al sistema di distribuzione interno;
- nel caso di edifici prioritari il GIDI assicurerà gli adempimenti di valutazione e gestione dei rischi nei sistemi di distribuzione interni.

I NOSTRI SERVIZI

La **ICOVER Consulting S.r.l.** si mette a disposizione degli Amministratori nella redazione del Dossier del Condominio n. 195/2023 così come indicato anche nelle Linee Guida di riferimento, per:

- la verifica della potabilità dell'acqua volta a garantire il mantenimento dei requisiti di salubrità nella rete di distribuzione interna
- l'effettuazione dell'analisi dei rischi connessi alle condutture ed all'impianto di distribuzione interna
- la redazione dei programmi di controllo/monitoraggio della qualità delle acque potabili sono volti a garantire il mantenimento dei requisiti di potabilità e salubrità



ICOVER Consulting srl
Via Properzio, 5
00193 Roma (RM)

Tel. 06 20195915

www.icoverconsultingsrl.it