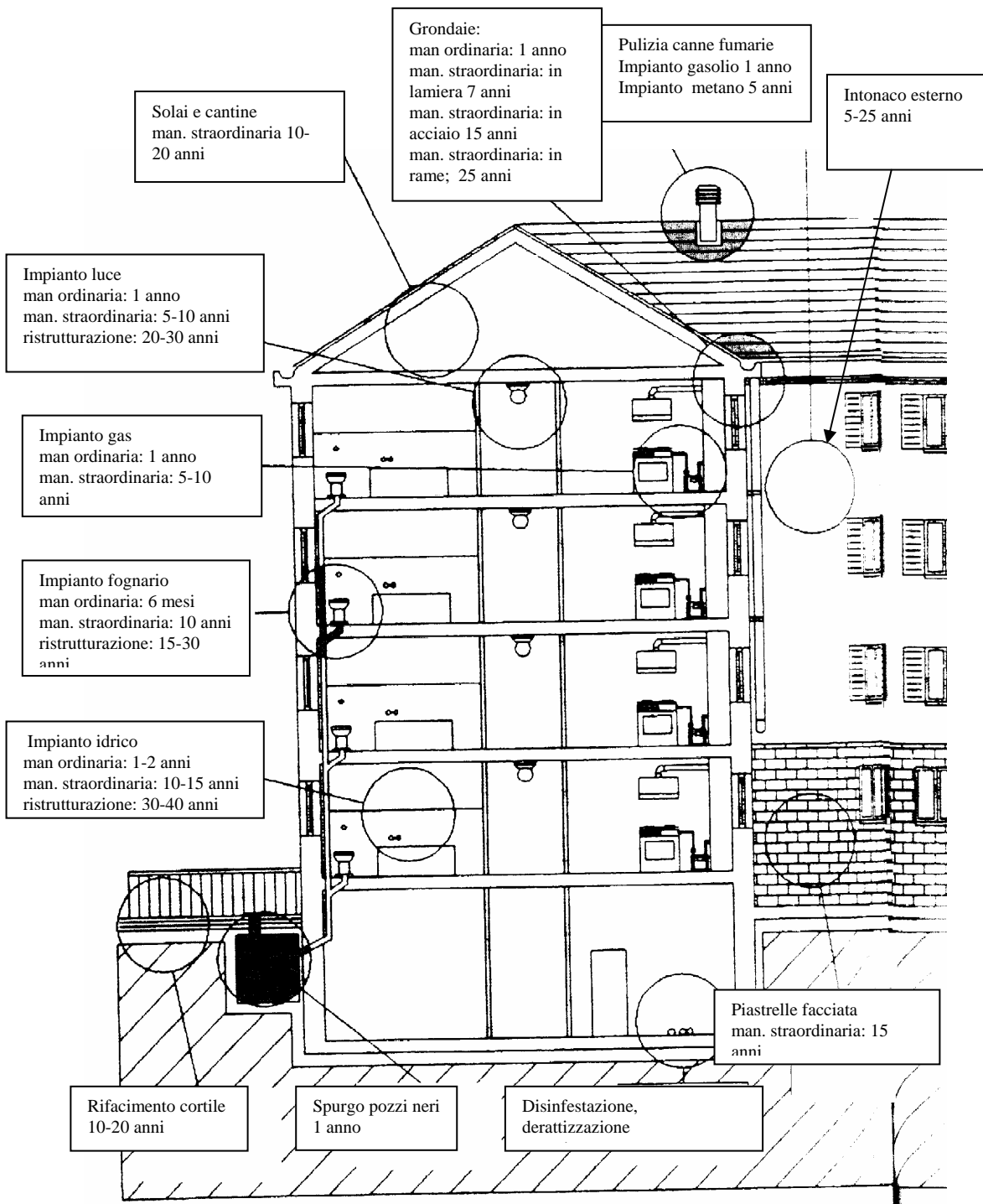
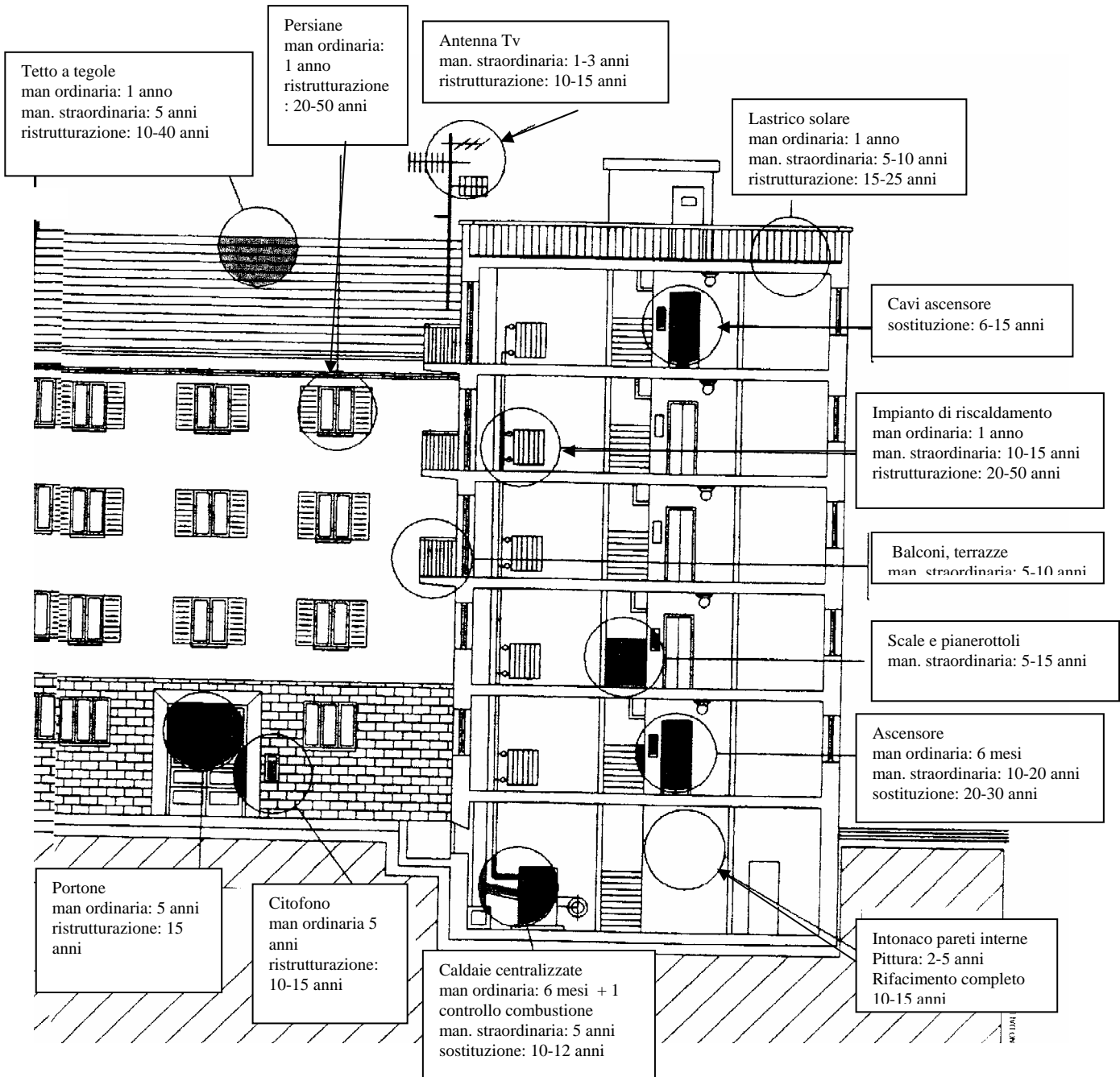


Il calendario contro il degrado in condominio



Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori



Definirla “facilty management” o “global service manutentivo” fa molto chic. Si può però chiamarla “manutenzione programmata”. Il succo sta nel pianificare per ogni edificio un calendario del degrado delle singole sue componenti (strutture e impianti), per prevenire i mali causati dallo scorrere degli anni e dalle condizioni atmosferiche. E, ovviamente, intervenire prima che la situazione peggiori, spendendo subito poco, per evitare di sprecare molto denaro in seguito e impedire possibili incidenti. Agire quindi in base al vecchio detto “prevenire è meglio di curare”.

Per certi impianti (ascensore, elettricità, riscaldamento, acqua calda sanitaria e antincendio, ad esempio), la manutenzione programmata è un obbligo di legge sanzionabile in caso di inadempienza. Per le strutture e le finiture si va invece sul vago, per quanto esistano infinite norme Uni che ne trattano, tracciando i criteri della cosiddetta regola d’arte.

Sapere quando intervenire non serve solo all’assemblea di condominio per programmare quali saranno in futuro le spese straordinarie e a quali opere invece metter mano immediatamente. E’ utile anche a chi acquista un appartamento, per pianificare quali saranno le spese future nell’unità immobiliare o nell’edificio e a chi lo affitta, per prevedere il proprio canone netto, scalando i costi di riparazioni straordinarie. Sarebbe anzi consigliabile nei condomini costituire un fondo alimentato da versamenti regolari per le future spese da affrontare, onde evitare di sborsare grosse cifre all’improvviso e tutte insieme, e ridurre il pericolo che vi siano condomini morosi che si rifiutano di pagare, costringendo i loro vicini a coprire i loro debiti con imprese ed artigiani.

Le scadenze riportate nel disegno per lavori di manutenzione o di sostituzione sono ovviamente indicative. Le incertezze sono tante: tra le più importanti l’ambiente in cui sorge l’immobile, il tipo di materiali usati, l’abilità e la coscienza professionale delle imprese che hanno eseguito le opere nonché la cura con cui è stata eseguita la regolare manutenzione ordinaria. Ecco alcune variabili:

Tetti. In quelli spioventi, con tegole, la completa rifacitura è meno gravosa se le tegole stesse poggiano su solette in cemento, anche se le travature in legno hanno dei vantaggi (la possibilità di risistemare solo parte delle coperture o il fatto di poter facilmente aprire lucernari).

Nei tetti piani (che in realtà hanno sempre una certa inclinazione per favorire lo scolo dell’acqua), le bolle sotto il manto e le perdite sottostanti si formano spesso lontano da dove è avvenuta l’infiltrazione, e talora la diagnosi è possibile solo smantellando a casaccio. Del resto i rappezzi sono sconsigliabili perché ogni giunta è fonte di nuove infiltrazioni.

Facciate. Sono soggette a fattori ambientali (variazioni di temperatura tra estate e inverno, salsedine se vicine al mare, corrosione da anidride solforosa dove c’è smog, vibrazioni da

traffico, ammaloramenti per scavi di fondamenta vicine).
Quelle lapidee vanno preferibilmente ripulite con getti di acqua nebulizzata e detergenti non acidi, anziché con le abusate sabbiature, che creano migliaia di microbuchi che incrementano la superficie esposta agli agenti atmosferici e all'anidride solforosa. Per quelle ad intonaco, è preferibile utilizzare materiale osmotico, cioè molto traspirante sia per il fondo che per la pittura, che ha costi molto elevati ma tenute notevolmente più alte nel tempo. Le piastrelle in facciata vanno, al momento buono, eliminate: i singoli elementi possono staccarsi con facilità dal loro supporto e i rischi, anche di incolumità delle persone, sono elevati.

Impianti. La revisione delle caldaie e degli scaldabagni ha un ritmo logico di almeno una volta all'anno, prima del periodo di accensione, per quelle individuali e di due volte per quelle centralizzate, anche se le norme prevedono che debbono comunque essere seguite le prescrizioni del costruttore e dell'installatore. La sostituzione degli apparecchi dovrebbe avvenire dopo 10 anni di vita. La vita della caldaie e dell'impianto stesso è allungata con scarsa spesa decalcificando l'acqua con un impiantino di addolcimento (il calcare tende a depositarsi sulle superfici roventi). La manutenzione dell'ascensore deve per legge avvenire almeno una volta ogni sei mesi (ma spesso è perfino bimestrale), con verifica dell'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza, delle funi delle catene e dei loro attacchi. Un controllo più approfondito va eseguito ogni due anni.