

# Fascicolo Tecnico del Condominio e del suo Legale Rappresentante

Il *fascicolo tecnico del condominio e del suo legale rappresentante* comprende una serie di documenti che non sono ancora del tutto obbligatori (alcuni di questi li sono dall'entrata in vigore della recente riforma condominiale). Tuttavia un buon amministratore di condominio per cercare di farsi che quando ci sia la necessità intervenga il più celermente possibile cerca di averli in toto.

Sia gli albi che le associazioni di categoria, stanno cercando di sensibilizzare l'opinione pubblica e il legislatore perché si intervenga in tal senso.

Spesso quando si deve intervenire, soprattutto nella parte comune, anche a livello impiantistico, in particolare modo se si tratta di strutture datate, il professionista non dispone delle adeguate tavole che testimonino il lavoro fatto (*redatte e firmate da un precedente tecnico che ne testimoni la validità*), per questo si deve procedere inizialmente a una fase di ispezione e di rilievo prima di poter fare una diagnosi e procedere con il da farsi. Questa spesa preliminare, anche se ha un costo il più delle volte marginale rispetto all'intervento, non sempre è vista di buon occhio: con il fascicolo tecnico del condominio e del suo legale rappresentante, si tratterebbe di una verifica, pertanto il tempo, e di conseguenza il costo, sarebbe molto più lieve.

Questo fascicolo potrebbe essere visto come una spesa solo onerosa da parte dei condomini, però porterebbe a una accelerazione dei tempi di intervento qualora occorressero.

1. Libro dei verbali
2. Planimetria aggiornata dello stabile (con rappresentazione parti comuni)
3. Registro anagrafe condominiale
4. Scheda grafico tecnica dell'impianto di riscaldamento centrale
5. Scheda grafico tecnica dell'impianto centrale di raffrescamento
6. Scheda grafico tecnica della rete di smaltimento delle acqua chiare e nere
7. Scheda grafico tecnica dell'impianto di adduzione gas di rete
8. Scheda grafico tecnica dell'impianto elettrico comune
9. Scheda grafico tecnica dell'impianto telefonico
10. Scheda grafico tecnica per ogni elevatore di persone/merci o auto
11. Scheda grafico tecnica per ogni impianto comune per la ricezione televisiva
12. Scheda grafico tecnica dell'impianto di adduzione acqua sanitaria
13. Scheda grafico tecnica dell'impianto antincendio
14. Verifiche delle analisi delle acque ([D.Lgs 27/2002](#))
15. Verifiche della messa a terra degli impianti elettrici ([Dpr 462/01](#))
16. Verifiche degli impianti ascensore
17. Verbali delle manutenzioni dei presidi antincendio
18. Verbali delle verifiche degli impianti automatizzati (cancelli, sbarre, ecc...)

19. DVR
20. DUVRI
21. Scheda grafico tecnica dell'impianto elettrico di ogni singolo alloggio
22. Scheda grafico tecnica dell'impianto a gas/metano/gpl di ogni singolo alloggio
23. Copia autentica della polizza globale
24. Raccolta di tutti gli attestati di conformità integrale degli impianti
25. Decreti di vincolo
26. Tabelle millesimali di proprietà generale e di riparto delle spese
27. Regolamento condominiale
28. Raccolta di rendiconti e riparti esercizi precedenti con raccolta dei giustificativi di spesa
29. Raccolta dei contratti stipulati
30. Atti e convenzioni costituiti di servitù prediali e di altri diritti di terzi
31. Tutte le scritture contabili
32. Attribuzione del CF
33. P.IVA dell'Amministratore
34. Polizze dell'Amministratore
35. DM 140 dell'Amministratore
36. Iscrizione dell'Amministratore ad apposita associazione riconosciuta dal Ministero della Giustizia