



R.egistro A.nagrafe S.icurezza

Cos'è il R.A.S.

L'amministratore di Condominio, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, ha l'obbligo di focalizzare l'attenzione sui rischi presenti all'interno di un condominio e successivamente individuare e mettere in atto tutte le misure preventive e di protezione appropriate. E questo partendo dall'analisi dell'immobile e delle singole attività svolte.

Obbligo di documentare lo stato dell'immobile è stato sancito con le aggiunte che il **Decreto legge 145/2013** e la **Legge 9/2014** hanno apportato all'articolo 1130 del Codice Civile.

Secondo il nuovo articolo **1130 n.6 del Codice Civile**, infatti, l'Amministratore di Condominio è obbligato a *"curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. [omissis]"*.

Per adempire a quanto espressamente richiesto dal Decreto Legge 23/12/2013 n.145 Legge n.9/2014 nasce il **R.A.S. - Registro Anagrafe Sicurezza**, un fascicolo tecnico contenente tutte le informazioni ed i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e quindi tutte le attestazioni e le certificazioni previste dalle normative vigenti specificamente riferite a tali beni.

Obiettivi del R.A.S.

Il R.A.S. ha come fine quello di evidenziare lo stato tecnico delle parti comuni condominiali e le relative condizioni di sicurezza. Attraverso una procedura di **individuazione dei pericoli ed i rischi potenziali collegati alle parti comuni condominiali**, consentirà di **programmare interventi** e procedure finalizzate all'**eliminazione e/o contenimento dei rischi**, così da adempire a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza e condominio.

Contenuto del R.A.S.

Affinché il Registro di Anagrafe Sicurezza - R.A.S. possa rispondere ai requisiti di legge, dovrà contenere, quanto meno, a titolo esemplificativo, la seguente documentazione:

- "Dichiarazione di conformità degli impianti condominiali (elettrico citofonico, televisivo (se centralizzato), elettronico (videosorveglianza, sistema di anti-intrusione), idrico, antincendio (se presente), sanitario (allacciamento alla fogna), adduzione GAS (parte condominiale), riscaldamento e climatizzazione (se centralizzato), protezione dalle scariche atmosferiche (se presente));
- Documentazione degli impianti sotto pressione (riscaldamento centralizzato, autoclave); Dichiarazione CE ai sensi della direttiva macchine relativa al cancello automatizzato;
- Certificazione Vigili del Fuoco (se prevista), CPI (Cert. Prevenzione Incendi), rinnovo CPI, eventuale SCIA;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità;
- Libretto ascensore attestante il relativo collaudo con indicazione del numero di matricola;
- Documenti (impianto elevatore disabili) e Documentazione attestante le verifiche periodiche (dell'impianto ascensore);
- Documentazione di carattere chimico, fisico e batteriologico (in caso di presenza di serbatoio, cisterna o tubazione comune per l'adduzione dell'acqua potabile e gli impianti di riscaldamento centralizzati e di climatizzazione centralizzati);
- In caso di presenza di giardino con altalene o altri giochi per bambini, assicurarsi che i prodotti installati siano marcati CE;
- In caso di presenza di lavoratori subordinati (esempio: il portiere) provvedere alla documentazione e agli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/08;
- Documentazione relativa a eventuali interventi per la valutazione o la rimozione di amianto e Documentazione relativa ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal condominio e soggetti al coordinamento per la sicurezza".

Chiaramente l'elenco della documentazione può essere integrato in base alle caratteristiche del singolo condominio.

Solo partendo dalla piena conoscenza dei luoghi e degli ambienti, delle attività e degli impianti si arriva a definire una metodologia di intervento rivolta al controllo dei rischi potenziali.