

Manutenzione. L'amministratore dovrebbe «spingere» a creare un fondo che fronteggi i costi - Utile ai calcoli di convenienza anche per chi acquista o affitta

Edifici, il calendario dei lavori salva-spese

Meno onerosa e al riparo da incidenti la programmazione di verifiche e adeguamenti di parti e impianti

PAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Si può definirla in modo chic "facility management" o chiamarla "manutenzione programmata". L'amministratore dovrebbe far pianificare per ogni edificio un calendario del degrado delle singole componenti (strutture e impianti) per prevenire i danni, spendendo poco subito, per evitare costi maggiori in seguito e impedire possibili incidenti.

Per alcuni impianti (ascensore, elettricità, riscaldamento, ad esempio), la manutenzione programmata è un obbligo di legge sanzionato. Per le strutture e le finiture si sta invece sul vago, per quanto infinite norme Uni tracciano 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 subito. È 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 utile nei condomini costituire un fondo alimentato da versamenti regolari per le future spese da affrontare, onde evitare di sborsare grosse cifre all'improvviso, e ridurre i pericoli di morosità.

Le scadenze riportate nel disegno per i lavori sono indicative. Le incertezze sono tante: tra le più importanti l'ambiente in cui sorge l'immobile, il tipo di materiali usati, la serietà 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 spesso la diagnosi è possibile solo smantellando un po' a caso. Del resto i rappezzi sono sconsigliabili perché ogni giunta è fonte di nuove infiltrazioni.

Facciate

Sono soggette a fattori ambientali (variazioni di temperatura, salsedine, corrosione da smog, vibrazioni da traffico). Quelle lapidee vanno preferibilmente ripulite con getti di acqua nebulizzata e detergenti non acidi, anziché con le abusate sabbiature, che creano migliaia di microbuchi.

Per quelle a 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 e i rischi, anche di incolumità delle persone, sono elevati.

Impianti

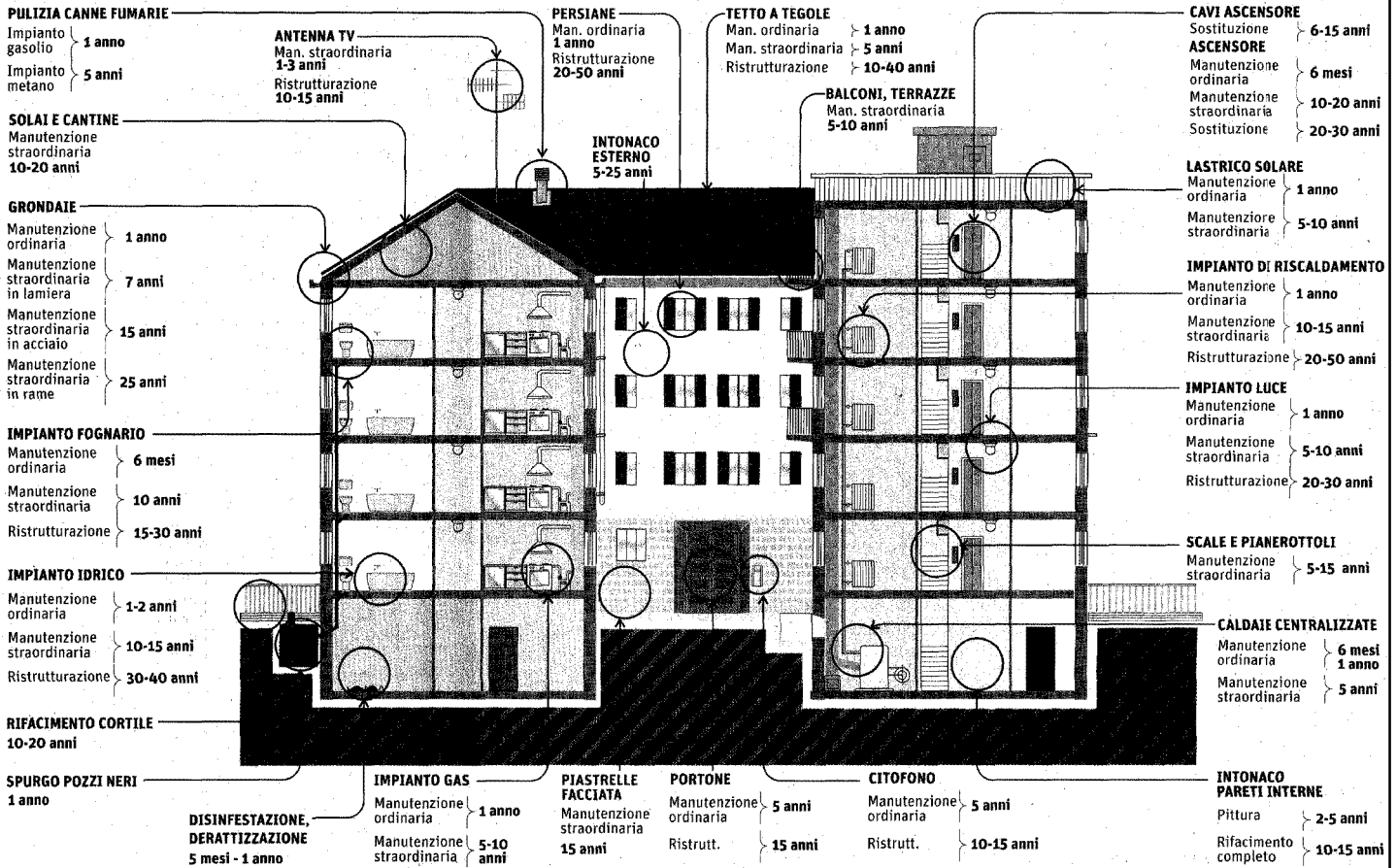
La revisione delle caldaie e degli scaldabagni ha un ritmo logico di almeno una volta all'anno, prima del periodo di accensione per quelle individuali e di due volte per quelle centralizzate, anche se le norme prevedono che debbono comunque essere seguite le prescrizioni del costruttore e dell'installatore. 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.



Tutte le scadenze intervento per intervento

Dalle canne fumarie all'impianto luce, dall'antenna all'intonaco: le date da rispettare per una più efficiente manutenzione e conservazione degli edifici



LE PRINCIPALI SCADENZE

1. Ascensori

Manutenzione ordinaria
6 mesi
 Per la sostituzione dell'impianto l'intervallo è invece di 20-30 anni

2. Intonaco esterno

Il rifacimento della facciata
5-25
 Tra 5 e 25 anni per il rifacimento, 15 anni per le piastrelle

3. Canna fumaria

Le operazioni di pulizia
1-5
 Ogni anno se l'impianto è a gasolio, ogni cinque per il metano

4. Impianto gas

Interventi straordinari
5-10
 Da 5 a 10 anni, ma il controllo ordinario va effettuato ogni anno

5. Antenna tv

Per sostituire l'impianto
10-15
 Da uno a tre anni il lasso di tempo per la manutenzione straordinaria

Fonte: ufficio studi Confappi-Federamministratori