

TUTTI IN FUGA DALL'AMIANTO

Ci sembra opportuno continuare sulla scia della prevenzione all'interno del Condominio prendendo questa volta in esame un'altra situazione che soltanto in questi ultimi anni sta diventando un vero e proprio tormentone: quello della demolizione, rimozione o bonifica dell'amianto (norme definite dal D.Lgs 81/08).

Proprio pochi mesi fa ci si è presentato il caso di un Condominio che si è rivolto a noi chiedendoci di intervenire prontamente contro una vicina abitazione che a loro dire presentava porzioni di amianto ampiamente lesionate in più punti e pertanto temevano per la loro salute.

Ora, la questione è capire la modalità e la tipologia d'intervento, perché allarmismo o meno è piuttosto delicato ed importante prendere quanto prima delle decisioni. Il modo migliore innanzitutto (ed è come si è risolto il caso sopra menzionato) è un approccio "civile" parlando con la persona che ha la fonte lesionata e persuaderlo razionalmente a intervenire prontamente.

Non vorremmo risultare ridondanti ma ci preme sottolineare quanto in questi casi è importante l'intermediazione dell'Amministratore proprio per evitare quelle fin troppo comuni e ridicole liti tra vicini (il più delle volte per argomentazioni con risposte piuttosto semplici che magari per presunzione o arroganza non si vogliono guardare).

Lo stesso Amministratore ha una serie di obblighi e responsabilità sia nel caso svolga la semplice attività di amministrazione della proprietà sia nel caso risulti come datore di lavoro per la presenza di personale alle sue dipendenze (giardiniere, portieri, impresa pulizie). Se nel primo caso l'amministratore deve attenersi esclusivamente alla legge quadro sull'amianto e dei suoi disciplinari tecnici nel secondo invece ha una serie di adempimenti da seguire:

- Censimento e mappatura: individuazione di eventuale presenza di amianto nello stabile
- Valutazione del rischio
- Manutenzione e controllo: solo quando l'amianto sia stato individuato e valutato in buono stato. Nello specifico l'Amministratore deve: designare un "responsabile" con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività manutentive che possono interessare i materiali contenenti amianto; tenere un'adeguata documentazione da cui risulti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto; garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi manutentivi o qualsiasi evento che possa causare un disturbo dei materiali di amianto, in specie fornendo le dovute informazioni a coloro che possono, a qualsiasi titolo, recare un danno o un disturbo, anche involontario, ai materiali in amianto.

Qualora dovesse emergere la necessità di intervenire per ridurre i livelli di rischio riscontrati, sarà obbligatorio riportare in assemblea condominiale le risultanze dello studio e invitare la stessa a deliberare in favore di un intervento di bonifica. E nello specifico:

- Rimozione: eliminando i materiali contenenti amianto e qualora fosse necessario installare materiale sostitutivo.

- Incapsulamento: trattamento dei materiali contenenti amianto con prodotti penetranti o ricoprenti che tendono a inglobare le fibre di amianto e creare una pellicola protettiva che eviti la dispersione delle fibre.
- Confinamento: mediante installazione di una barriera a tenuta, che separi i materiali contenenti amianto dalla loro possibile fonte di deterioramento.

Ora la rispondenza a tutti questi dettami è ovviamente un altro di quegli “obblighi” a cui NESSUN Amministratore può sottrarsi o tanto più prendere sotto gamba. Negli stabili già del decennio scorso era prassi comune utilizzare in moltissimi casi questi rivestimenti contenti a volte anche grandi quantità di amianto materiale di cui soltanto da pochi anni se ne conosce e riconosce la tossicità e pericolosità e sempre da pochi anni si stanno prendendo le giuste contromisure.

Lo sviluppo di materiali alternativi ha dato quindi la possibilità di allinearsi alla nuova normativa che prevede appunto il trattamento di ogni fonte di amianto ritenuta instabile o pericolosa.

Come sempre continuiamo ad insistere su: PRECISIONE E PUNUTALITA' solo così noi Amministratori potremo dire di lavorare “per” il Condominio!!