



Progetto Servizio di Verifica e Controllo Condominiale

1. Obiettivo del Progetto

Offrire un servizio di verifica e controllo presso i condomini, che includa il sopralluogo da parte di un operatore qualificato, la compilazione di una scheda check-list dettagliata e l'acquisizione di fotografie.

Il servizio si occupa inoltre di incontrare i condomini/consiglieri segnalati dall'amministratore per questioni specifiche e raccogliere le letture dei contatori condominiali per monitorare i consumi energetici e idrici.

2. Descrizione delle Attività

2.1 Sopralluogo Periodico

L'operatore effettua un sopralluogo presso il condominio seguendo una cadenza prestabilita (ad esempio, mensile o bimestrale, oppure su richiesta specifica). L'obiettivo è monitorare lo stato di manutenzione degli spazi comuni e individuare eventuali criticità, sia ordinarie che straordinarie.

Fasi del sopralluogo:

- **Segnalazione all'amministratore del calendario del sopralluogo** e ricezione dei dati dei condomini/consiglieri con cui interfacciarsi ed eventuali segnalazioni di situazioni particolare da monitorare.
- **Accoglienza presso il Referente Condominiale:** L'operatore, una volta arrivato sul posto, si presenta al referente condominiale qualora presente per un breve briefing su eventuali segnalazioni ricevute.
- **Verifica delle Aree Comuni:**
 - **Aree Verdi o Giardini Condominiali:** Si controlla lo stato di manutenzione del verde (piante, siepi, alberi, prati) e si segnala se ci sono lavori di giardinaggio non eseguiti correttamente o necessità di interventi futuri.
 - **Scale e Ascensori:** Si verifica il funzionamento degli ascensori e lo stato delle scale, inclusa l'integrità delle ringhiere, l'illuminazione e la pulizia. Vengono segnalate anomalie come guasti o condizioni di pericolo (scale rotte, ascensori malfunzionanti).
 - **Garage e Posti Auto:** L'operatore controlla l'ordine, la pulizia e la presenza di eventuali danni strutturali o di sicurezza (porte automatiche, illuminazione, pavimentazione).
 - **Locali Tecnici (caldaie, impianti idrici ed elettrici):** Si controlla l'accesso e lo stato dei locali tecnici, rilevando se ci sono problemi con gli impianti condominiali, come fughe di gas, malfunzionamenti elettrici o problematiche idriche.
 - **Illuminazione:** Si verifica il corretto funzionamento dell'illuminazione nelle zone comuni, segnalando lampadine fulminate o impianti danneggiati.
 - **Aree di Smaltimento Rifiuti:** L'operatore verifica che le aree dedicate alla raccolta differenziata o ai cassonetti siano in ordine, pulite e prive di disservizi.

- **Compilazione della Scheda Check-list:** Durante il sopralluogo, l'operatore compila una scheda di controllo predefinita. La check-list include:
 - **Condizione generale delle aree comuni.**
 - **Eventuali anomalie rilevate.**
 - **Interventi urgenti o raccomandati.**
 - **Azioni correttive già previste o in corso.**
- **Raccolta di Evidenze Fotografiche:** L'operatore documenta fotograficamente eventuali criticità riscontrate (danni, degrado, pericoli) per accompagnare il report e fornire una visione chiara all'amministratore e ai condomini. Le foto sono ordinate in base alla check-list e corredate da brevi descrizioni.

2.2 Incontro con i Condomini/Consiglieri Segnalati

Durante il sopralluogo, l'operatore incontra i condomini/consiglieri segnalati dall'amministratore per approfondire questioni specifiche o lamentele ricevute. Questi incontri hanno lo scopo di raccogliere informazioni dirette da chi vive quotidianamente il condominio e affrontare questioni come:

- **Segnalazioni di problemi specifici** (infiltrazioni, guasti agli impianti, rumori molesti).
- **Richiesta di chiarimenti** su interventi manutentivi previsti o in corso.
- **Discussioni su migliorie proposte** (es. installazione di pannelli solari, gestione delle aree comuni).

L'operatore si impegna a riportare ogni conversazione con i condomini all'amministratore, includendo eventuali soluzioni proposte o richieste particolari.

2.3 Rilevazione delle Letture dei Contatori Condominiali

Un aspetto cruciale del servizio è il monitoraggio delle letture dei contatori condominiali per acqua, gas ed elettricità. L'operatore rileva i dati necessari per:

- **Contatore dell'acqua condominiale:** verifica dei consumi idrici comuni (aree verdi, impianti di irrigazione, ecc.).
- **Contatori del gas e dell'elettricità condominiale:** monitoraggio degli impianti comuni (illuminazione, ascensori, caldaie, pompe idrauliche, etc.).

Queste letture vengono inserite nella scheda di controllo e consegnate all'amministratore, che potrà utilizzarle per la gestione delle bollette e per verificare eventuali anomalie o consumi anomali.

2.4 Report Finale

Al termine di ogni sopralluogo, l'operatore redige un **report dettagliato** per l'amministratore di condominio. Il report include:

- La **scheda check-list** completa, con evidenza di criticità e condizioni ottimali.
- Le **fotografie** delle anomalie rilevate.

Il report finale permette all'amministratore di avere una visione chiara e completa della situazione del condominio e di pianificare eventuali interventi correttivi o migliorativi.

3. Strumenti Utilizzati

