



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Forum Nazionale SMART INSTALLER

Centro Congressi Fiera di Vicenza

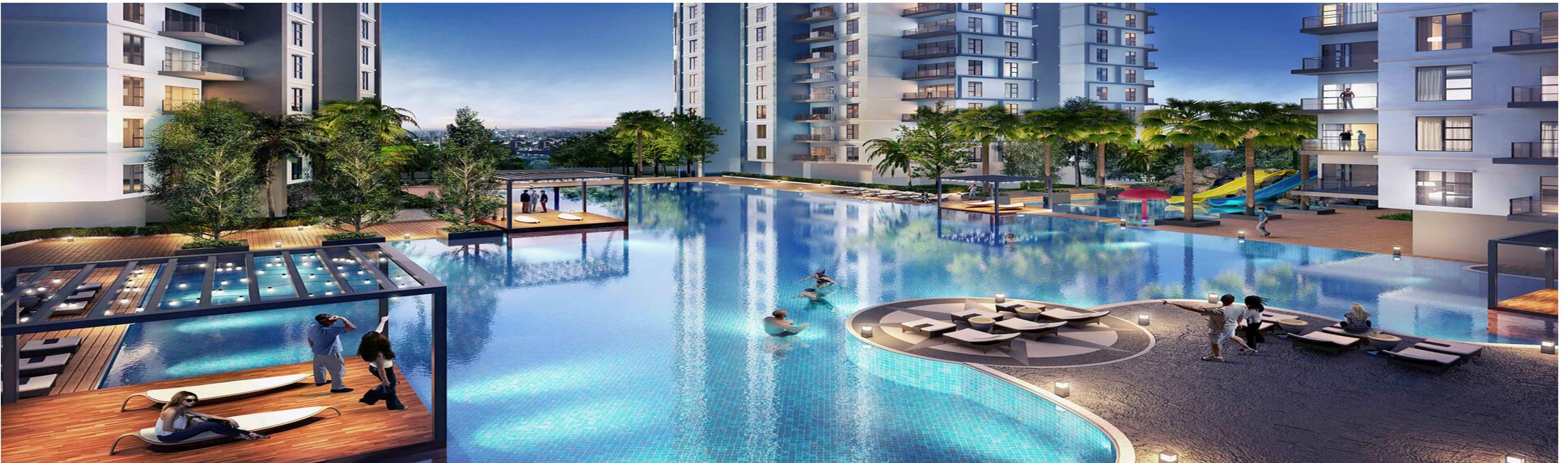
26 Giugno 2019 ore 9.30-17.00

Relatore: Burrelli Ing. Francesco presidente nazionale ANACI

In Italia ci sono circa **1200000 condomini** censiti attraverso la presentazione del **770**. Ancora sono condomini non censiti quindi le considerazioni che seguiranno sono sicuramente inferiori alla situazione reale. Gli edifici censiti in Italia sono circa **12Milioni**. Si tratta di edifici concentrati soprattutto nelle grandi città, che totalizzano complessivamente **30milioni di unità immobiliari**. Il residenziale conta circa **15milioni di unità Immobiliari**, occupate da famiglie.



La gestione condominiale riguarda un grande numero di unità immobiliari e di altre tipologie di unità .Quindi una moltitudine di cittadini vivono in condominio esattamente **circa 45 Milioni di Italiani(75%)**. Nel grafico seguente indichiamo le percentuali dei condomini in tutte le regioni italiane. In **Lombardia** si ha la maggiore incidenza di edifici, con il **17,0%** e il **18,3%** di unità immobiliari residenziali,il **Lazio** con il **9,9%** di edifici e l'**11,9%** di unità immobiliari residenziali.



	CONDOMINI %	UNITA' RESIDENZIALI %
PIEMONTE	7,7	8,9
VALLE D'AOSTA	0,4	0,3
LOMBARDIA	17,0	18,3
TRENTINO-ALTO ADIGE	1,9	1,7
VENETO	7,0	5,7
FRIULI-VENEZIA GIULIA	2,2	2,1
LIGURIA	4,4	5,5
EMILIA-ROMAGNA	8,5	7,6
TOSCANA	7,0	5,9
UMBRIA	1,2	1,0
MARCHE	2,6	2,1
LAZIO	9,9	11,9
ABRUZZO	2,0	1,9
MOLISE	0,4	0,4
CAMPANIA	8,4	8,6
PUGLIA	6,1	6,0
BASILICATA	0,8	0,7
CALABRIA	3,4	2,8
SICILIA	6,9	6,8
SARDEGNA	2,1	1,9
ITALIA	100,0	100,0



Queste due regioni detengono il 27% dei condomini presenti nel nostro paese e oltre il 30% degli alloggi presenti nei condomini. Nel grafico si riporta la costruzione del nostro patrimonio dal 1919.

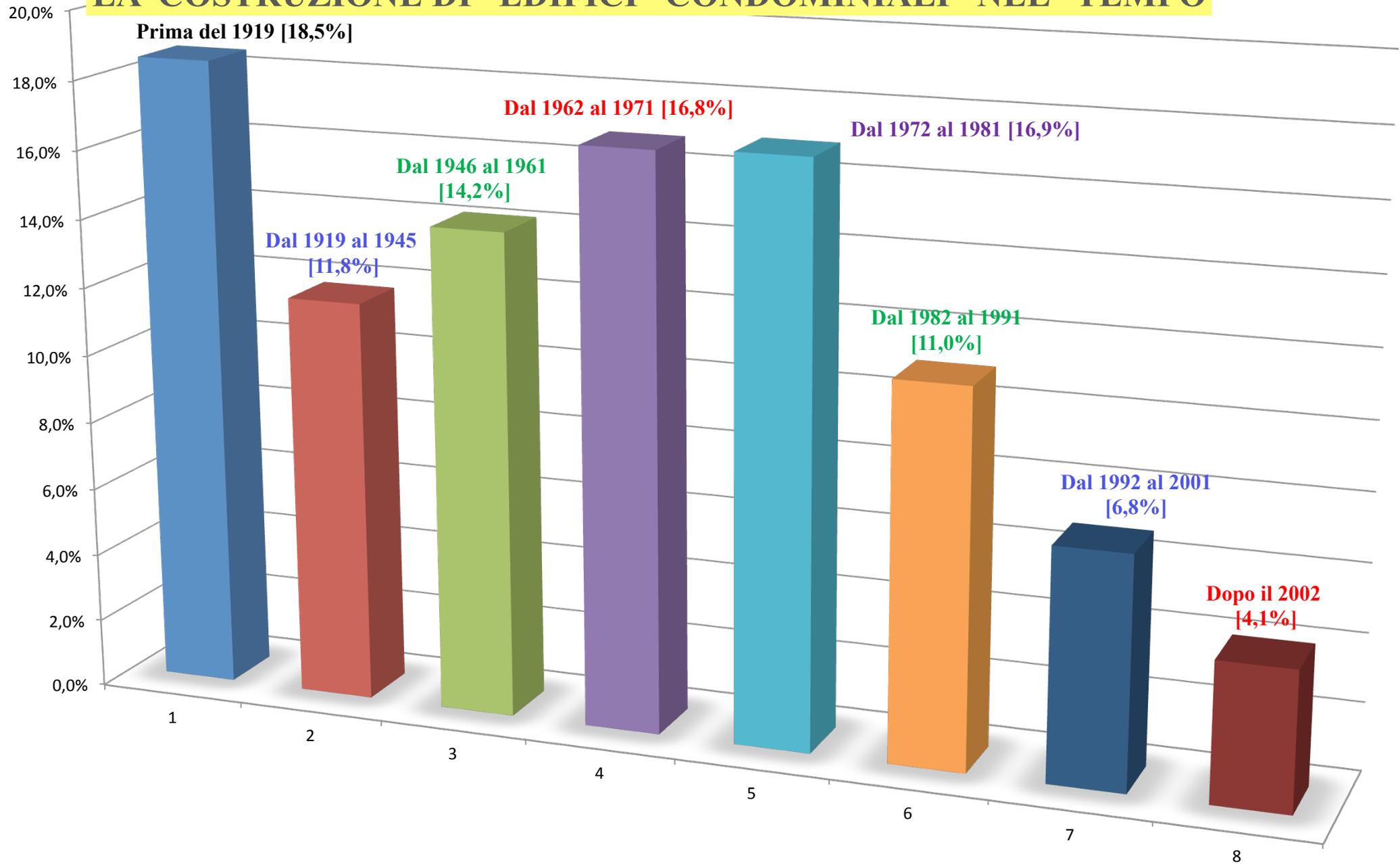
Possiamo vedere che **circa il 60% dei condomini è stato costruito prima del 1976**, anno in cui per la prima volta, fu introdotta una legge **n.373** che prescriveva i criteri di **efficienza energetica negli edifici**, ma **l'82% dei condomini** in Italia è stato costruito, prima dell'entrata in vigore della legge **n.10/91, la prima vera legge italiana sull'efficienza energetica.**



Legge sulla classificazione sismica

Dal 1908, anno del devastante terremoto di Messina e **Reggio Calabria**, fino al **1974**, in Italia i comuni sono stati classificati come sismici e sottoposti a norme restrittive per le costruzioni **solo dopo essere stati fortemente danneggiati dai terremoti**. Con la **legge n.64 del 2 febbraio 1974** si stabilisce che la classificazione sismica debba essere **realizzata sulla base di comprovate motivazioni tecniche scientifiche** attraverso decreti del Ministro per i Lavori Pubblici.

LA COSTRUZIONE DI EDIFICI CONDOMINIALI NEL TEMPO





Con la Legge 11 novembre 2014 n. 164 di conversione del DL 12 settembre 2014 n. 133, il **Government Italiano** ha provveduto a recepire i contenuti della **Direttiva Europea**. Nello specifico all'art. 6ter (**Disposizioni per l'infrastrutturazione degli edifici con impianti di comunicazione elettronica**) col comma 2 ha provveduto a modificare il DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) inserendo nel capo VI, parte II **l'art. 135 bis**.





BONIFICA DELLE COLONNE MONTANTI VETUSTE

Su richiesta della Direzione Tecnica del CEI, all'interno del Comitato di Coordinamento del **CT64**, verrà creato un gruppo di lavoro, che anche con il contributo del **CT316**, affronti le problematiche inerenti la **realizzazione dei montanti degli edifici di vecchia costruzione**, alla luce delle indicazioni fornite da **AREERA**.



AREERA
Autorità di Regolazione
per Energia Reti e Ambiente



L'art. 135 bis delinea le nuove Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici e si compone di tre commi:

Comma 1

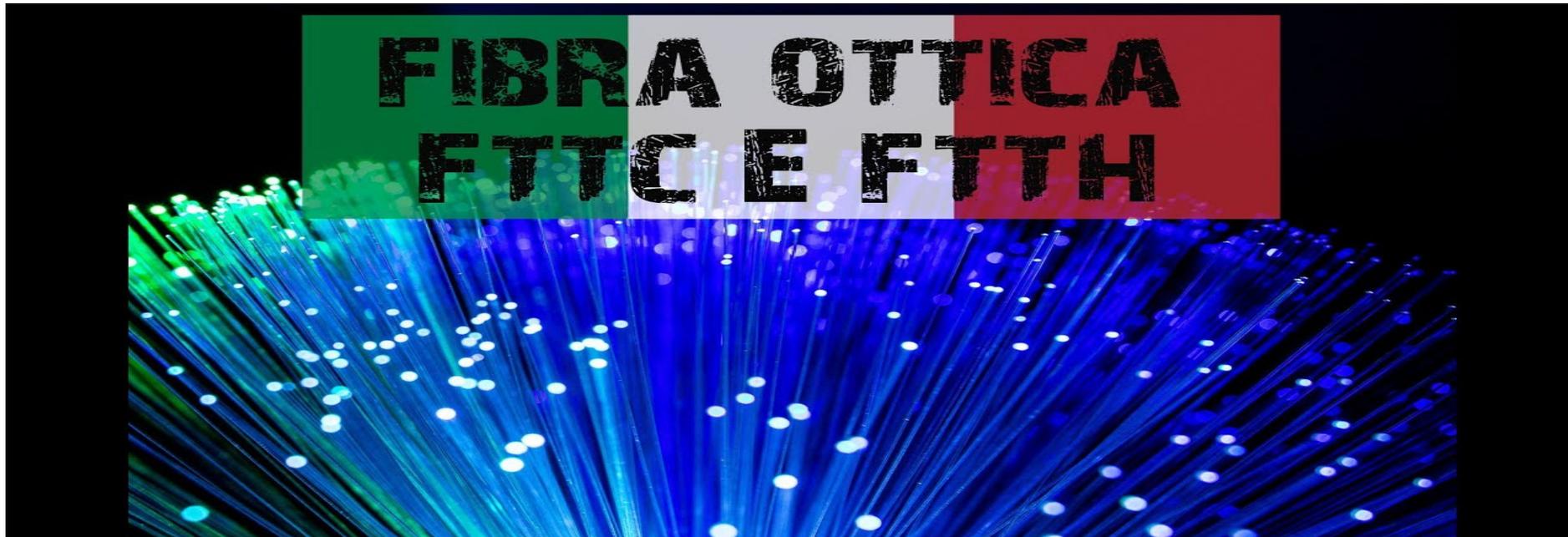
Tutti gli edifici di nuova costruzione per le quali le domande di **autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015** devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, **in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c.**



Comma 2

Per **punto di accesso** si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle **imprese autorizzate** a fornire **reti pubbliche di comunicazione**, che consente la connessione con l'infrastruttura interna dell'edificio predisposta per i servizi di accesso in **fibra ottica** a banda ultra-larga.





Comma 3

Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai **fini della cessione, dell'affitto o della vendita** dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di **“edificio predisposto alla banda larga”**. Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera b), del Regolamento di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto **dalle guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3**. Una breve e sommaria analisi del testo di legge evidenzia alcune **questioni che devono essere considerate e fatte proprie da tutti i tecnici interessati al processo edificatorio**.



Il condominio ha, per sua natura, la caratteristica per la quale all'interno dell'edificio coesistono beni di proprietà esclusiva del singolo condomino, i singoli alloggi e beni comuni.

Vengono normalmente considerati beni comuni all'interno del condominio tutte le parti dell'edificio necessarie **all'uso comune**, come:

il **suolo** su cui sorge l'edificio, le **fondazioni**, i **muri maestri**, i **pilastr**i e le **travi portanti**, i **tetti** e i **lastrici solari**, le **scale**, i **portoni di ingresso**, i **vestiboli**, gli **anditi**, i **portici**, i **cortili** e le **facciate**, le aree destinate a **parcheggio** nonché i locali per i servizi in comune, come la **portineria**, incluso l'alloggio del portiere, la **lavanderia**, gli **stenditoi** e i **sottotetti** destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli **ascensori**, i **pozzi**, le **cisterne**, gli **impianti idrici** e fognari



i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per:

- **il gas;**
- **l'energia elettrica;**
- **il riscaldamento;**
- **il condizionamento dell'aria,**
- **la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.**



L'elenco contenuto nel **codice civile** è, solo esemplificativo in quanto si devono considerare condominiali quei beni e quei servizi che per loro natura sono destinati ad essere utilizzati dal complesso dei condomini e non risultano, da altri atti di **proprietà esclusiva** di qualcuno. **I condomini** devono utilizzare questi beni in modo tale da non impedire agli altri di farne l'uso che risulta dal **regolamento di condominio**, salva l'applicazione di regole specifiche nel caso in cui vi siano degli accordi tra i condomini stessi o dei limiti che risultano dai singoli atti di vendita.





TETTI di ROMA



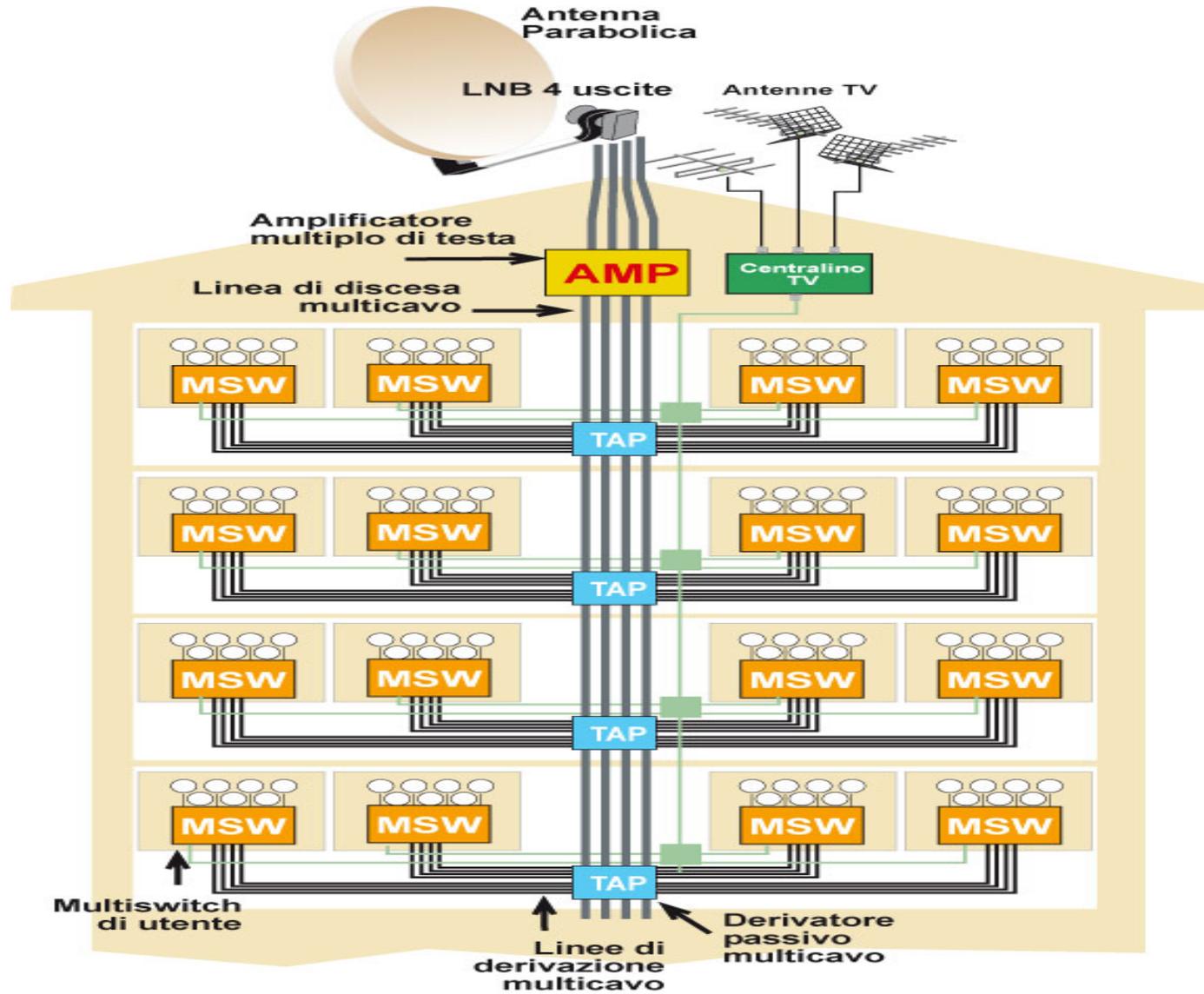
sottotetto



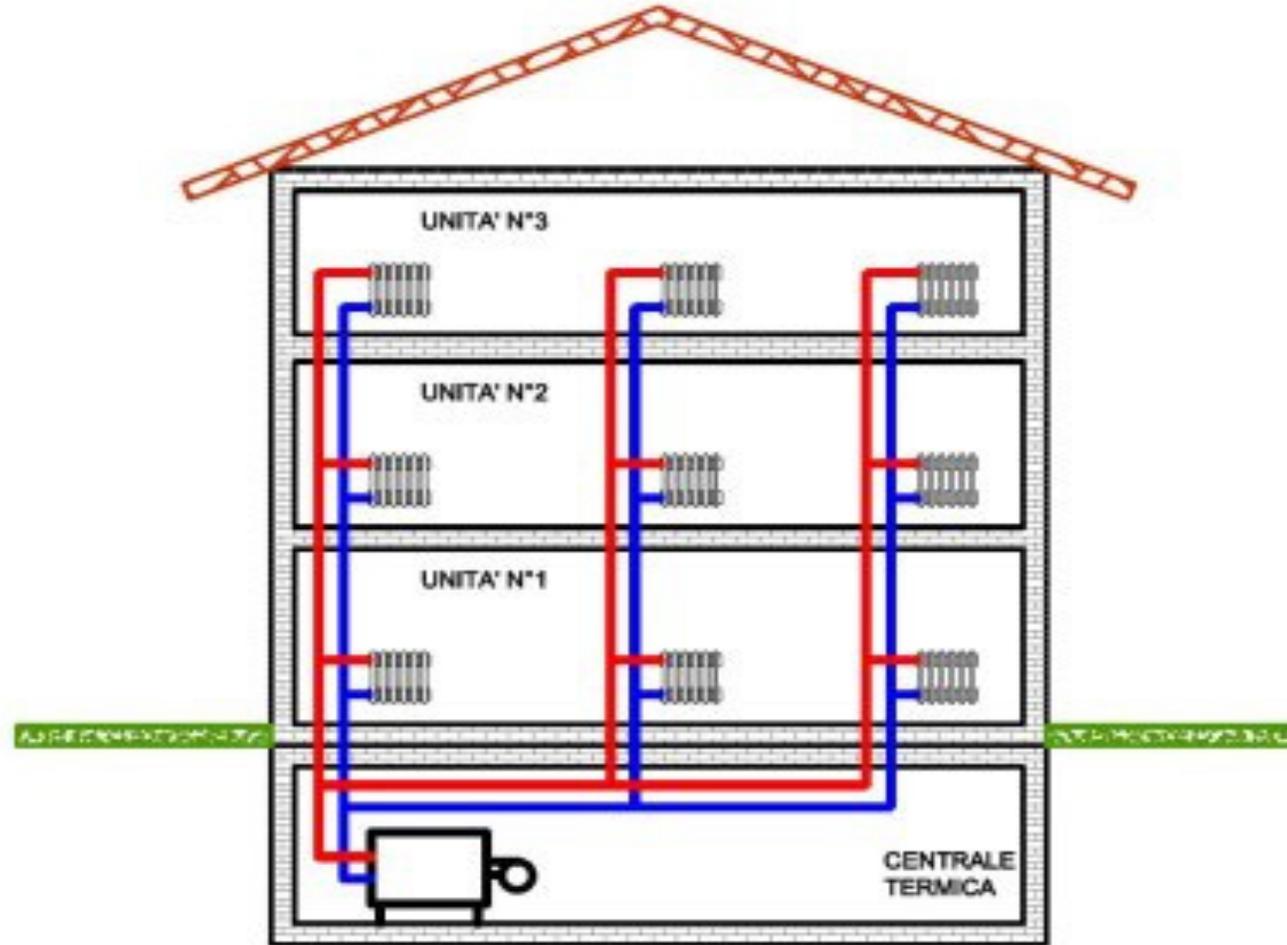
Intervento sulle antenne non in sicurezza



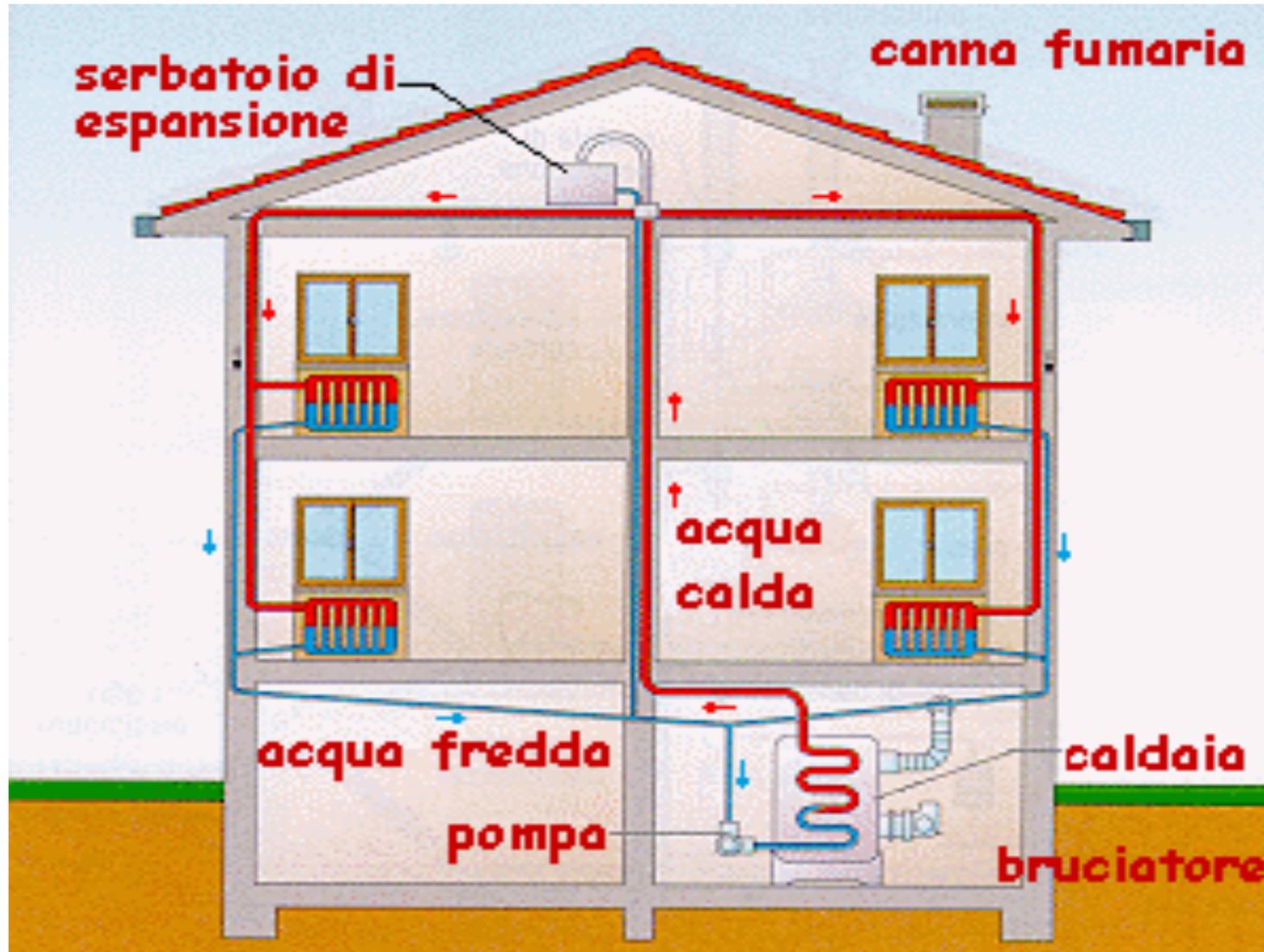
Intervento sicuro-Linea vita

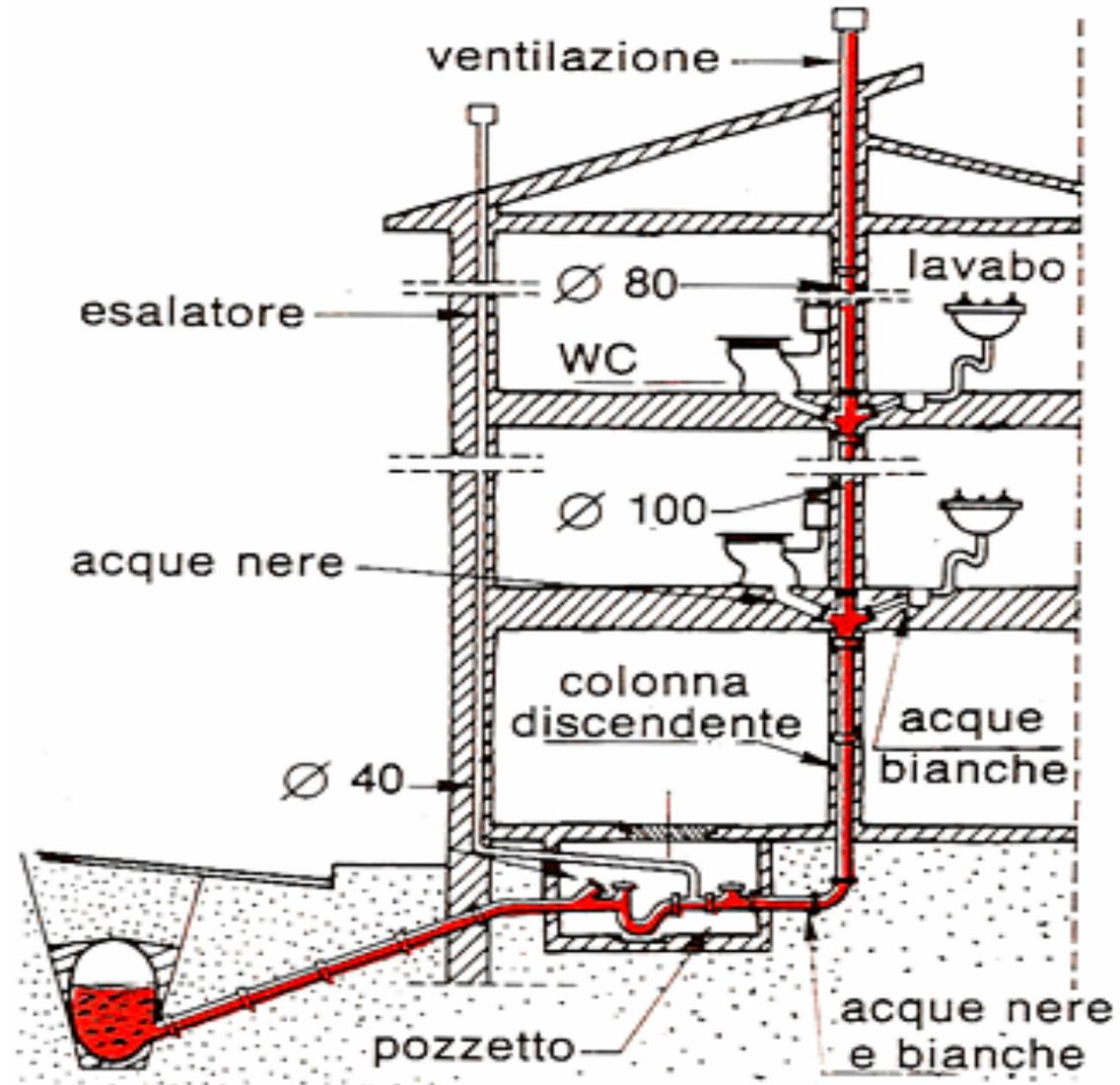


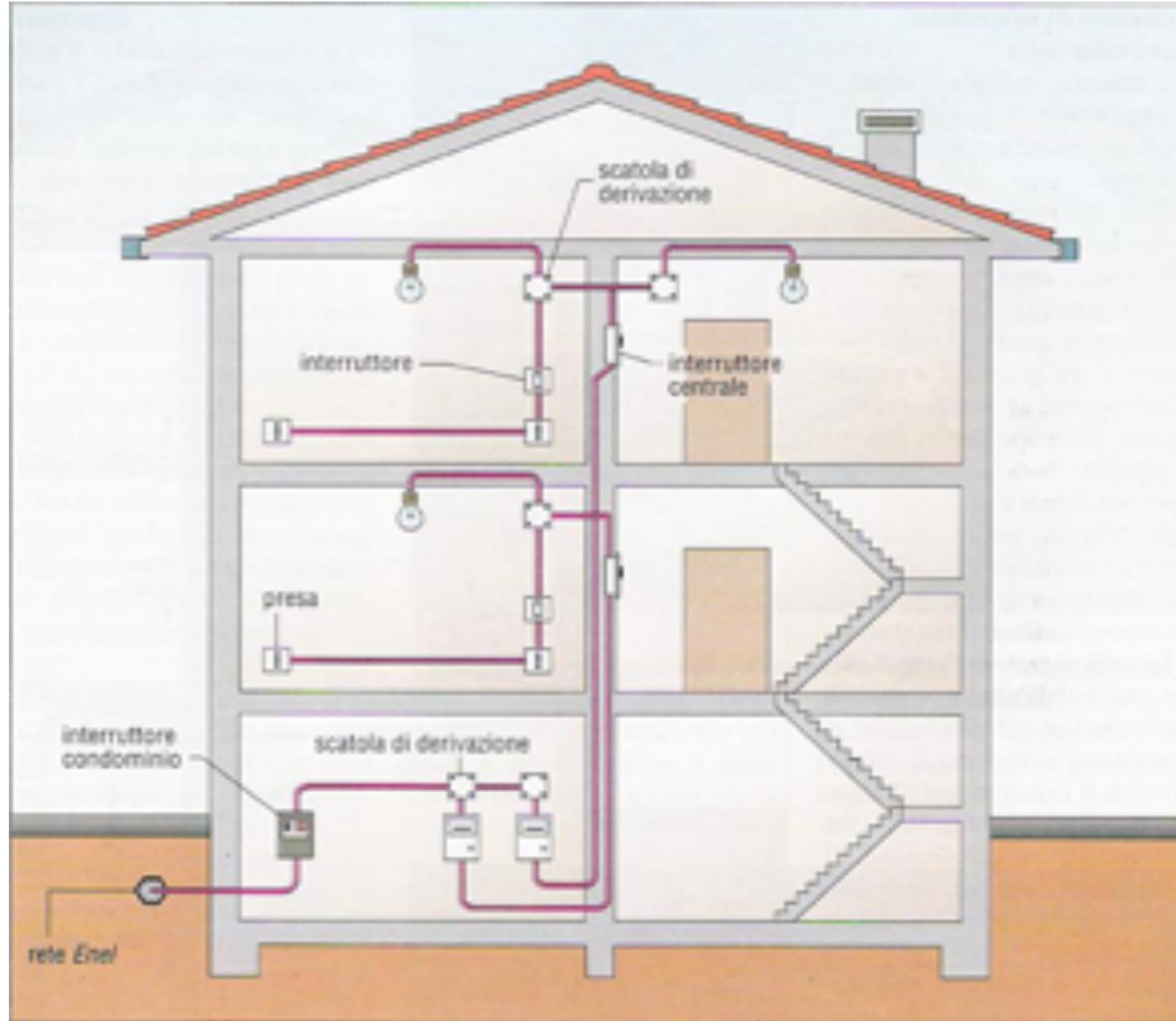




Impianto Centralizzato di riscaldamento









Articolo 40 Codice Penale - Rapporto di causalità

Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione. **Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.** **REATO OMISSIVO** improprio, nel **diritto Penale** si ha quando un evento delittuoso si è verificato per la condotta omissiva posta in essere da un soggetto che aveva l'obbligo di impedire l'evento stesso. Tale fattispecie è disciplinata dall'art. 40 ultimo comma, del **Codice Penale**. La norma precisa che *"non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo"*. Tale previsione equipara la posizione di colui che commette attivamente un reato a quella di colui che commette il medesimo reato, ma non attraverso un'azione, bensì un'omissione. **L'omissione è intesa come un "non fare"**, cioè un rimanere inerti di fronte al verificarsi di un evento. L'agente, pertanto, è al pari di un "passivo osservatore". Da rilevare come il legislatore punisca anche direttamente alcune tipologie di reato con condotta omissiva: si pensi ad esempio all'art. 593 c.p., che incrimina l'omissione di soccorso. In questi casi si parla di reati omissivi propri, in quanto espressamente previsti come tali dal **diritto positivo**.

Il presupposto dell'obbligo giuridico ad intervenire come recita, l'art. 40 c.p. infatti, pretende il comportamento attivo in determinati casi non da parte di qualsivoglia soggetto, bensì solo da parte di colui o coloro che sono titolari di un preciso "obbligo giuridico di impedire l'evento".

Il nesso che lega l'ambito di applicazione **dell'art. 40 c.p.** alla condotta omissiva di un certo soggetto, rendendola penalmente rilevante, è dunque dato dalla esistenza di questo presupposto.



CULPA IN ELIGENDO (Art.2049 C.C.)

- **“I proprietari e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell’esercizio delle incombenze a cui sono adibiti”**
- conferimento dell’incarico professionale per le opere a professionisti iscritti ai rispettivi Albi professionali si può configurare la (**culpa in Eligendo**, cioè quando il datore di lavoro sbaglia a scegliere, volendo risparmiare o non usando la **normale diligenza**, e sceglie una certa macchina, un certo professionista, un certo consulente, una certa organizzazione del lavoro e per questa scelta causa danni al lavoratore), acquisizione del titolo che autorizza all’esecuzione delle opere da eseguire, permesso edilizio, eventuali pareri preventivi di enti di controllo o di enti di tutela per edifici vincolati a beni architettonici e ambientali;



CULPA IN VIGILANDO

• **Art. 2043**, il codice civile, accanto alla responsabilità “**per colpa**”, prevede anche alcune ipotesi di responsabilità indiretta, anche detta “per fatto altrui”. In tali fattispecie, disciplinate dagli artt. 2047 e ss. c.c., alla responsabilità di chi ha commesso il fatto, si aggiunge (e, a volte, si sostituisce) quella di un altro soggetto, al fine di accrescere, in capo alla persona lesa, le possibilità di ottenere il risarcimento del pregiudizio subito.

• Le prime due fattispecie di cui si occupa il codice che, almeno secondo l’orientamento tradizionale, si ascrivono alla categoria in questione sono la responsabilità per i danni cagionati dall’incapace (*ex art. 2047 c.c.*) e quella per i danni che devono essere risarciti dai genitori, dal tutore ovvero dai precettori e maestri d’arte, a seconda dei casi (*ex art. 2048 c.c.*). Sulla base della prima disposizione citata, la persona tenuta alla sorveglianza dell’incapace, salvo che provi di non aver potuto impedire il fatto, è obbligata a risarcire il danno. Autorevole dottrina ritiene, tuttavia, che tale ipotesi non integri propriamente un caso di responsabilità indiretta, bensì di responsabilità per colpa e precisamente di **culpa in vigilando**.

• La colpa, in particolare, sarebbe presunta, dato che il relativo onere incomberebbe sul sorvegliante. Sulle modalità di espletamento degli incarichi professionali da parte dei professionisti incaricati dal condomino potendosi **configurare per l’amministratore**, la (**culpa in vigilando**, quando il datore di lavoro, anche avendo effettuato una buona scelta di una certa macchina, di un certo professionista, di una certa organizzazione del lavoro, **non controlla**, cioè **non vigila**, per assicurarsi che vengano rispettate le norme di **prevenzione infortuni** e di tutela della salute);



Danno cagionato da cosa in custodia

-Art.2051. Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in **custodia**, salvo che provi il **caso fortuito**; cioè quando non può essere previsto con un ragionamento umano. Al custode è attribuita la responsabilità a causa della custodia, in quanto l'**evoluzione del principio, e il concetto di custodia**, hanno un significato più ampio, e vanno oltre i limiti della semplice detenzione.

Il Custode è colui che ha il **potere di vigilanza** e di **controllo sulla cosa**, tale potere può essere **di diritto** ma anche solo **di fatto**.



Art.1130 C.C. Attribuzioni dell'Amministratore - G.U.n.293 del 17.12.2012

numero 6): 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.**

Ogni variazione dei dati deve essere **comunicata all'amministratore** in forma scritta entro **sessanta giorni**.

L'amministratore, in caso di **inerzia**, **manca** o **incompletezza delle comunicazioni**, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del **registro di anagrafe**.

Decorsi trenta giorni, in caso di **omessa o incompleta risposta**, **l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.**



L'art.1130 6° comma, tra l'altro descriveva

«**nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle unità immobiliare**».

Visto che l'amministratore, **non ha obblighi** e responsabilità nelle **unità immobiliari**, il legislatore ha pensato subito ad una modifica con un Decreto-Legge 145/2013, viene convertito con modificazioni dalla Legge del **21 febbraio 2014, n. 9** (in G.U. 21/2/2014, n. 43), sostituendo il capoverso con il seguente:

«**ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**».

Adeguamenti e Certificazioni che l'amministratore deve **Obbligatoriamente** avere per le **PARTI COMUNI** dell'edificio?

- Impianti Elettrici e verifiche periodiche;**
- Ascensori;**
- Cancelli Automatici;**
- Relazione sulle condizioni delle strutture portanti dell'edificio;**
- Antenne Centralizzate** - Antenne paraboliche –Banda Larda –Fibra ottica ;
- Vetri sicuri;**
- Impianti Termici;**
- Canne Fumarie;**
- Estintori;**
- Salubrità dell'acqua;**
- Fognatura bianca e nera;**
- Certificato vulnerabilità sismica dell'edificio;**
- Amianto;**
- Privacy ;**
- Acustica;**
- Bassa e alta Frequenza;**
- Rumore;**
- Linea Vita;**
- Immissioni Radon**
- Legionella**
- Piscine**



IMPIANTO ELETTRICO E DI TERRA

Nel condominio sono generalmente installati impianti o utilizzatori che si possono definire “**elettrici**”, in quanto sono alimentati da **energia elettrica** condominiale da parte di un fornitore. La **legge n.46 del 05/03/1990 – D.M.37/2008** classifica gli impianti presenti nel condominio nel seguente modo: **A)**

Impianti elettrici utilizzatori suddivisi in più circuiti art.1, com.a 1 lettera (a) della 46/90);

- a)** circuiti di illuminazione delle varie aree condominiali;
- b)** circuiti di alimentazione delle prese a spina per le attività di servizio del condominio;
- c)** circuito di alimentazione della centrale termica e illuminazione del locale;
- d)** alimentazione dell'accesso e cancelli automatici;
- e)** alimentazione dei circuiti elettronici, antenne, centralizzate tv;
- f)** circuito di alimentazione impianto citofonico e campanelli e apri - porte.



INSTALLATORI

Gli installatori utilizzati dal **committente** ad operare su questi impianti dovranno essere **in possesso della abilitazione** rispetto alla **lettera (a)** dell'art. 1, comma 1 della legge 46/90 rilasciata dalla Camera di Commercio competente.

(B)

2. impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, antenne tv ed impianto di protezione contro le scariche atmosferiche (art.1, comma 1 lettera (b) della legge 46/90);

a) impianto citofonico completo di campanelli e apri - porta per ogni singola unità immobiliare;

b) impianto antintrusione nel condominio;

c) impianto centralizzato dell'antenna tv;

d) impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.



Gli **installatori utilizzati** dal **committente** ad operare su questi impianti dovranno essere in possesso dell'abilitazione rispetto alla **lettera (b)** dell'art. 1, comma 1 della legge 46/90 rilasciata dalla Camera di Commercio competente.

(C)

❑ **Impianto di riscaldamento centralizzato** (art. 1, comma 1 **lettera (c)** della legge 46/90).

❖ Il circuito di alimentazione a partire dal quadro è considerato a **“bordo macchina”** ed è di competenza e sotto la responsabilità dell'installatore termotecnica;

➤ **trattamento dell'acqua igienica sanitaria** con autoclave condominiale o pompe elettriche e simili secondo l'art. 1, comma 1 **lettera (d)** della legge 46/90;

❑ **l'impianto di ascensore e montacarichi**, per i diversamente abili come da art., comma 1 **lettera (f)** della L.46/90. L'intero impianto, compresa la linea di alimentazione, è di competenza e sotto la responsabilità dell'installatore di impianti di sollevamento, come DPR.162/99;

- ❖ l'impianto di **protezione antincendio di rilevamento: gas, fumi e incendi** (art.1, comma 1 **lettera (g)** della legge 46/90).
- Questi componenti sono sotto la responsabilità e di competenza dell'installatore abilitato per il settore specifico degli impianti di protezione antincendio.

la prevenzione incendi



The illustration shows a woman in a pink sweater sitting at a desk, smoking a cigarette. A sign above her reads 'VIETATO FUMARE' (No Smoking). To her left, the text 'no!!' is written. On the desk, there is a stack of papers, a blue ashtray with a lit cigarette, and a small fire. In the background, there is a shelf with various containers and a fire extinguisher.

- Premessa
- Le specifiche misure di prevenzione incendi
- Accorgimenti (misure) comportamentali per prevenire gli incendi
- Controllo degli ambienti di lavoro
- Verifiche e manutenzione sui presidi antincendio



COSA NON HA FUNZIONATO NELL'ATTUAZIONE?

- **L'assenza di linee guida per l'utente prima di iniziare la campagna di installazione;**
- La mancanza di una adeguata attività di informazione al cittadino;
- La mancanza di controlli da parte degli Enti Locali circa il rispetto della norma;
- La disinformazione e non coordinamento dei diversi ambiti professionali coinvolti;
- La mancanza di chiarezza sulle condizioni di utilizzabilità dei nuovi impianti da parte delle Telco si parla di condizioni eque e non discriminatorie (ancora molto vaghe);
- non si parla di manutenzione ordinaria, straordinaria ed evolutiva e di **compensazioni**
- Non è stata definita e condivisa una **carta dei servizi** (tempi di risposta, gestione dei guasti, diritti, a chi rivolgersi in caso di problemi, riferimenti parametrati ecc.)
- Non si applica la regola aurea della non duplicabilità dell'impianto che va a danno del cittadino.

Risultato che si ottiene, da quando è diventato cogente l'art. 135 bis mancano all'appello almeno oltre 55.000 impianti che avrebbero dovuto essere realizzati.



Azioni dovute e utili per accelerare la realizzazione di Impianti FTTH

1. Affermare la regola di buon senso che **vieta la duplicazione** dell'impianto anche per la tratta terminale della rete
2. Definire le modalità di **tenuta in manutenzione** degli impianti multiservizio per renderli idonei all'uso da parte delle Telco
3. Sollecitare gli Enti Locali a **far rispettare** il dettato dell'art. 135 bis del T.U. dell'edilizia, anche mediante inserimento nei regolamenti edilizi
4. Inserire gli impianti multiservizio come **infrastrutture di rete nel SINFI** per rendere nota la loro ubicazione e adottabilità da parte delle Telco
5. Aprire un tavolo di confronto con le Telco per stimolare l'adozione come **tratta finale degli impianti FTTH** degli **impianti multiservizio** esistenti e futuri di proprietà dei condomini (e anche **sull'utilità economica** di farlo!)



ARRIVEDERCI A PRESTO, QUANDO AVRANNO INIZIO I LAVORI DELLE COLONNE MONTANTI A MULTICANALI INCASSATE IN **TUTTI I CONDOMINI.....**

