



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

***CORSO DI FORMAZIONE
PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO
Modulo Tecnico***

il Tecnico in Condominio

05 dicembre 2019

12 dicembre 2019

19 dicembre 2019

09 gennaio 2020

16 gennaio 2020



Massimo Splendore



La Legge e le normative dicono.

Il buon senso consiglia.

Io **informo** cosa dice la Legge e cosa consiglia il buon senso.

L'Amministratore applica con consapevolezza
ciò che ha imparato o ciò che ha voluto imparare.

L'Amministratore



la figura con funzioni ESECUTIVE
all'interno del condominio,
in quanto si occupa di amministrare e gestire
i beni comuni
e di dare esecuzione
alle delibere dell'assemblea condominiale.

L'Amministratore è una figura che amministra i:



ovvero le parti comuni e la loro gestione
così come dettate dall'art. 1117



le parti comuni formano contenitori

per la gestione occorrono i soldi



amministra i soldi

le parti comuni sono usate dalle persone



amministra le persone

le parti comuni sono cose



amministra le cose

sono quelle migliaia di parti cosiddette comuni che
compongono il contenitore condominio
dove vivono le persone
e che le stesse ne detengono la proprietà

queste cose hanno una normale usura nel tempo
(che siano usate oppure no)

BENI COMUNI

- Il suolo su cui sorge l'edificio e sue pertinenze
- Fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti
- Tetti, lastrici solari
- Scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi
- Portici, cortili, giardini
- Facciate



ed ancora BENI COMUNI

- Locali per i servizi comuni:

portineria



stenditoi



lavanderie



contatori



immondezzai



sottotetti



ed ancora BENI COMUNI

IMPIANTI

- impianto elettrico e impianto di messa a terra
- impianto gas
- impianto idrico, autoclave, addolcitore
- impianto fognario e di sollevamento
- impianto antincendio
- impianto riscaldamento e condizionamento aria
- impianto evacuazione fumi
- ascensori
- antenne riscaldamento, TV, parabole, videosorveglianza



L'Amministratore

Ha il

Dovere

di compiere tutti gli atti
per conservare
le parti comuni dell'edificio

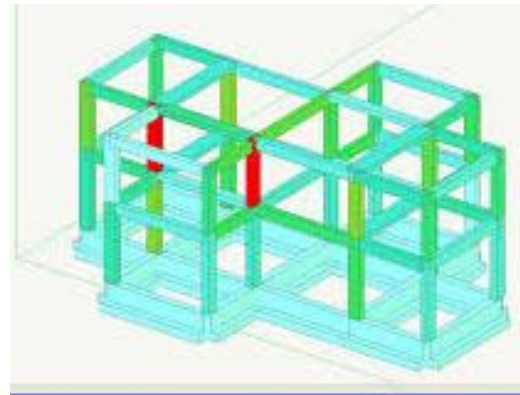


* SICUREZZA EDIFICI **ESISTENTI** *

Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 14.01.2008
brevissimi cenni

Si definisce costruzione esistente
una **costruzione** che abbia,
alla data della redazione della valutazione di sicurezza,
la struttura completamente realizzata.

Specifici criteri valutano
la sicurezza e la progettazione per gli edifici esistenti,
l'esecuzione ed il collaudo degli interventi.



edificio

Nel caso di interventi non di carattere strutturale,
come quelli impiantistici
e di redistribuzione degli spazi,
dovrà essere valutata la loro possibile interazione
con gli **SLU** (stati limite ultimi)
e gli **SLE** (stati limite di esercizio)
della struttura o parti di essa

STATI LIMITE



SLE = Stato Limite di Esercizio

SLU = Stato Limite Ultimo

valore estremo della capacità portante

SLC = Stato Limite di Collasso

momento in cui una struttura cede

SLV = Stato Limite di salvaguardia della vita

SLO = Stato Limite di Operatività

SLD = Stato Limite del Danno

valutazione della sicurezza

In generale, le costruzioni esistenti devono essere sottoposte a **valutazione della sicurezza** quando ricorra una delle seguenti situazioni:

- Riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa,
- Significativo degrado e decadimento delle caratteristiche meccaniche dei materiali,
- Deformazione significative imposte da cedimenti del terreno,
- Provati gravi errori di progettazione o di costruzione

ed ancora valutazione della sicurezza

- **Cambio della destinazione d'uso**
- **Variazioni dei carichi variabili**
- **Interventi non dichiaratamente strutturali**



in definitiva sulla valutazione della sicurezza

La **valutazione della sicurezza**
è necessaria per stabilire
se l'uso della costruzione
possa continuare senza interventi

* **SICUREZZA in CONDOMINIO***
D.lgs. 81/08 sicurezza sui luoghi di lavoro
brevissimi cenni



sicurezza in condominio

... MA ...

Il Ministero del Lavoro



ci è venuto in aiuto
con una nota
sull'applicazione del Testo Unico

sicurezza in condominio

ha chiarito l'ambito di applicazione
della normativa prevenzionale nel condominio ed
ha enucleato i principali obblighi di sicurezza
gravanti sui soggetti che operano
all'interno delle aree condominiali

sicurezza in condominio

Il punto di partenza da cui occorre muovere è l'art. 2 del D.lgs. 81/08 che, alla lettera c, individua come azienda

“il complesso della struttura organizzata dal datore di lavoro pubblico o privato”

e, alla lettera t, indica come unità produttiva

“lo stabilimento o struttura finalizzati alla produzione di beni o all'erogazione di servizi, dotati di autonomia finanziaria e tecnico funzionale”

sicurezza in condominio

Si evince quindi che la condizione
affinché si configuri un'azienda o un'attività produttiva
è che nell'ambito di una struttura
o di una organizzazione di un datore di lavoro
vi siano dei lavoratori
che svolgano una attività lavorativa

sicurezza in condominio

È chiaro che il Condominio è equiparato ad un'azienda nel caso in cui adibisca del personale a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito, e solo allora, assumendo **l'amministratore** la veste di datore di lavoro, andranno rispettate le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008 in tema di salute e sicurezza sul lavoro

sicurezza in condominio

Portiere

Giardiniere

Personale delle pulizie

Personale alle manutenzioni tutte



sicurezza in condominio

L'art. 3, comma 9 del D.lgs. 81/08

I lavoratori che rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e di formazione di cui agli art. 36 e 37... ed inoltre ...ad essi devono essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al Titolo III

Da questi lavoratori vanno esclusi, ovviamente,
quanti prestino la loro attività
con contratto autonomo



E' comunque necessario che
nel CONDOMINIO si adottino
tutte le **misure idonee** affinché
i materiali, le apparecchiature, gli impianti elettrici
messi a disposizione dei lavoratori
siano progettati, costruiti, installati, utilizzati, mantenuti
in modo da **salvaguardare i lavoratori**
da tutti i rischi di natura elettrica e non



sicurezza in condominio

Sul condominio, come luogo di lavoro per il personale delle ditte appaltatrici, la titolarità degli obblighi di sicurezza di cui al D.lgs. 81/08 dipende dalla qualificabilità o meno del condominio come datore di lavoro.

Infatti, sul condominio, in persona del suo legale rappresentante, gravano:

- a) Gli obblighi previsti a carico del datore di lavoro nei confronti dei lavoratori subordinati del condominio;
- b) In caso di affidamento dei lavori all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda, o di una singola unità produttiva della stessa, ai sensi dell'art. 26, la cooperazione e il coordinamento in merito all'attuazione delle misure di prevenzione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto;

c) Il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dei rischi cui sono esposti i lavoratori, con l'elaborazione di un unico documento di valutazione dei rischi (DUVRI) che indichi le misure adottate per eliminare o ridurre al minimo il rischio di interferenze, che deve essere allegato al contratto di appalto o di opera.



Diversamente è il caso in cui
il **condominio** commissioni
lavori edili o di ingegneria civili
ricadenti nel campo di applicazione del
Titolo IV del D.lgs. 81/08
sui **canteri mobili o temporanei**, dove
l'**amministratore** è qualificato come **committente**

In tal caso **il Committente** è assoggettato
agli obblighi di cui
agli artt. 88, seguenti e Allegato X del D.lgs. 81/08.

L'art. 26, comma 2, lettera b
prevede poi a carico dei datori di lavoro
un obbligo di

*“informazione reciproca anche al fine di eliminare
rischi dovuti ad interferenze
tra i lavori delle diverse imprese coinvolte
nell'esecuzione dell'opera complessiva”*

sicurezza in condominio

E' chiaro quindi che il condominio
che non ha personale dipendente
e ad esso equiparato
non è tenuto ad elaborare il DUVRI.



sicurezza in condominio

Il condominio, tramite l'amministratore, ha infine l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza antincendio, con particolare riferimento all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.



sicurezza in condominio

breve riepilogo sulla sicurezza

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lavori urgenti di messa in sicurezza



Lavori urgenti di messa in sicurezza

Art. 677 c.p.

Il proprietario di un edificio che minacci rovina ovvero

chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione

amministrativa pecuniaria da € 154 a € 929.



Lavori urgenti di messa in sicurezza

.....

La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, ometta di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio.



Lavori urgenti di messa in sicurezza

.....

Se dai fatti previsti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dall'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a € 309.



Lavori urgenti di messa in sicurezza

Se il lavoro è urgente e richiede una spesa contenuta l'amministratore deve farlo eseguire e poi riferirne alla prima assemblea condominiale (art. 1135 cc).



Lavori urgenti di messa in sicurezza

Ma, se si tratta di opere costose, è da ritenere sufficiente che l'amministratore provveda subito ai rimedi di emergenza e convochi immediatamente l'assemblea.



Lavori urgenti di messa in sicurezza

L'amministratore a questo punto
deve mettere a verbale
e l'indifferibilità dei lavori.

In tale ipotesi, se non è
dell'assemblea dei condòmi... ,

comunque, per omesso stanziamento dei
fondi necessari a porre rimedio al degrado
che dà luogo al pericolo,

l'urgenza, la pericolosità

segue i lavori per rifiuto



Lavori urgenti di messa in sicurezza

l'amministratore non può essere considerato responsabile



Sent. Cass. Pen. 9.3.1959, Sez.I

Sent. Cass. Pen. 7.8.1996, Sez.I

Lavori urgenti di messa in sicurezza

Cass. 21 maggio 2009 n. 21401

«l'amministratore deve, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovvero sia prevenire la

specificazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicensi -ove ciò sia possibile- l'accesso o il transito nelle zone pericolanti»



Lavori urgenti di messa in sicurezza

Come dire, se l'assemblea non si attiva, per l'amministratore è sufficiente far recintare la zona



pericolante per andare esente da colpe e farle ricadere direttamente sui condòmini, fermo restando il costante impegno di convocare l'assemblea per una risoluzione definitiva della questione.

Lavori urgenti di messa in sicurezza

ATTENZIONE !!!!

Direttore Lavori

Coordinatore alla sicurezza

due figure importantissime per l'amministratore



+



=



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



grazie per l'attenzione e buon lavoro

il Tecnico in Condominio

05 dicembre 2019

12 dicembre 2019 il prossimo incontro

19 dicembre 2019

09 gennaio 2020

16 gennaio 2020



Massimo Splendore 339.8300339