



Associazione Geometri Italiani
Amministratori Immobiliari



VENTIANNI^{di} **AGIAI**

un evento che guarda al futuro



Dalla carta carbone all'intelligenza artificiale
l'evoluzione dell'Amministratore Professionista

EDITORIALE



Tommaso Mongiovì e Maurizio Pannoni

Con grande piacere presentiamo questa pubblicazione dedicata ad AGIAI, un'occasione per ripercorrere il cammino della nostra Associazione e valorizzare il lavoro svolto in questi anni.

Desidero ringraziare tutti coloro che, con impegno, professionalità e spirito di collaborazione, hanno contribuito alla crescita di AGIAI.

Guardiamo al futuro con entusiasmo, consapevoli delle sfide che ci attendono e determinati a continuare a promuovere formazione, confronto e tutela della nostra professione.

A tutti voi va il mio più sincero ringraziamento e l'augurio di proseguire insieme questo percorso di crescita.

Il Presidente Nazionale AGIAI

Maurizio Pannoni

**VENTIANNI^{di}
AGIAI**
un evento che guarda al futuro



UN TRAGUARDO CHE CELEBRA IL PASSATO E ISPIRA IL FUTURO

Siamo lieti di invitarvi alla celebrazione ufficiale per i 20 anni dell'Associazione A.G.I.A.I.

Un momento per onorare il passato e progettare il futuro insieme a tutti i Soci,
ai partner ed agli organi Istituzionali che hanno reso possibile questa nostra storia.

IL NOSTRO PERCORSO

2006

Fondazione a Torino
Nasce la visione del
geom. Tommaso Mongiovi

2016

10° Anniversario:
Consolidamento come punto di
riferimento per i Geometri
Liberi Professionisti

2026

Oggi:
20 anni di innovazione con obiettivo
"traghetare" l'Associazione nel futuro
della professione di Amministratore,
rafforzando i rapporti istituzionali e di
Categoria
"a servizio dei Geometri per i Geometri"

2011

Espansione Nazionale:
Prime Convenzioni,
la Costituzione del
Centro Studi Territoriale

2022

Un cambio di passo:
Si rinnova il Consiglio Direttivo
dell'Associazione sotto la
Presidenza del
geom. Maurizio Pannoni

20th Anniversary AGIAI

VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro

I NOSTRI CAPISALDI



Formazione

Aggiornamento continuo e certificato per garantire la massima professionalità.



Trasparenza

Promuoviamo un rapporto chiaro e onesto tra l'Amministratore ed i Condomini.



Supporto

Un Centro Studi dedicato per risposte legali, fiscali e tecniche in tempo reale.



Istituzioni

Costruiamo ponti tra la categoria, i professionisti e le Istituzioni, per dare alla comunità un sistema più efficiente, equo e moderno.

COMPETENZA TECNICA

Il Geometra come Garante

L'Amministratore **A.G.I.A.I.** è prima di tutto un Tecnico Esperto.
La nostra Associazione tutela e valorizza i "Geometri Liberi Professionisti" nel complesso mondo della proprietà immobiliare.

- ✓ Gestione Patrimonio Immobiliare
- ✓ Audit e Conformità Tecnica
- ✓ Efficienza Energetica
- ✓ Innovazione



VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro

SGUARDO AL 2030



Intelligenza Artificiale nel Condominio:

Implementazione di software predittivi per la manutenzione e l'ottimizzazione dei costi energetici.



Sostenibilità Urbana:

Supporto agli associati per la guida dei condomini verso la transizione green e le comunità energetiche.



Fiscalità:

Efficientamento delle attività fiscali del Condominio, con proposte e soluzioni intese al suo miglioramento.



Networking:

Creazione di partnership per scambi di best practices, tra cui la collaborazione con Confedilizia e la possibilità di iscrizione nei loro elenchi.



Formazione:

Proposta di eventi formativi, al servizio degli Associati e di tutta la Categoria dei Geometri.



Informazione:



Accesso al servizio SMART24 CONDOMINIO, piattaforma del Gruppo Il Sole 24 ORE con contenuti, informazioni e aggiornamenti sulla materia condominiale.

IL NOSTRO NETWORK



Formazione e Confronto



Ogni associato **A.G.I.A.I.** è in regola con i corsi di aggiornamento richiesti dalla normativa vigente.

Promuoviamo convegni, webinar e percorsi di approfondimento professionale, con l'obiettivo di valorizzare le competenze del Geometra Amministratore Libero Professionista e consolidarne il ruolo quale autorevole punto di riferimento nel settore.

Attraverso una formazione continua e qualificata, supportiamo l'offerta di servizi tecnici, fiscali e legali di eccellenza, a tutela dei clienti e della qualità della professione.

VENTIANNI di
AGIAI
un evento che guarda al futuro

UN EVENTO CHE GUARDA AL FUTURO

L'A.G.I.A.I. non è solo un'Associazione Professionale...è una Famiglia.

Questo Anniversario celebra le persone, le sfide vinte e le Amicizie nate tra Colleghi di tutta Italia.

PROGRAMMA

- ore 14:30** Registrazione partecipanti
ore 15:00 Assemblea annuale dei Soci
ore 17:00 Coffee break
ore 17:30 "Dalla carta carbone all'intelligenza artificiale: l'evoluzione dell'Amministratore Professionista"

Momento di riflessione sulla figura dell'Amministratore di ieri, di oggi e di domani

moderatore e coordinatore dei Lavori:

a cura de Giuseppe Latour

Il Sole 24 Ore

con la partecipazione di:

Geom. Tommaso Mongiovi

Presidente Onorario A.G.I.A.I.

Geom. Domenico Italia

Vice Presidente A.G.I.A.I.

Geom. Michele Specchio

Consigliere del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

con il Patrocinio di



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

La partecipazione all'evento da diritto al riconoscimento di 2 C.F.P. registrati dalla Fondazione Geometri Torino

- ore 19:30** Conclusione dei Lavori

A seguire, unitevi a noi per alzare i calici verso nuovi traguardi...

20th Anniversary AGIAI

SOSTENITORI DELL'ASSOCIAZIONE E SUPPORTER DELL'EVENTO



Soluzioni personalizzate per Amministratori di condominio • Energia e Gas

link: www.dtssrl.com



Sicurezza e Innovazione dal 1990 • Edilizia generale – Canne Fumarie – Termografica – Infiltrazione d'Acqua

link: www.deliaservice.it



Un passo avanti...al passo coi tempi • Disinfestazioni Ambientali

link: www.pulimac3srl.com



L'eccellenza piemontese del trasporto verticale • manutenzione, riparazione e assistenza di ascensori ed impianti di elevazione

link: www.cima-ascensori.it

20th Anniversary AGIAI

VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro

AGIAI: vent'anni di impegno al servizio della professione



La storia di AGIAI ha inizio nel 2006, grazie alla visione e alla determinazione del Presidente fondatore Geom. Tommaso Mongiovì e dei soci fondatori che hanno creduto nell'importanza di creare un punto di riferimento per i geometri impegnati nel settore dell'amministrazione immobiliare.

Fin dalla sua nascita, l'Associazione si è distinta per la volontà di promuovere la crescita professionale degli associati attraverso la formazione, l'aggiornamento continuo e il confronto tra colleghi.

Un ruolo fondamentale in questo percorso è stato svolto dalla collaborazione con Confedilizia e, in particolare, con il Presidente Corrado Sforza Fogliani, con il quale AGIAI ha condiviso numerose iniziative di valore per la categoria.

Tra queste, merita una menzione speciale la realizzazione del rendiconto tipo, strumento che ha rappresentato un importante contributo per la trasparenza e la qualità della gestione condominiale.

Nel corso degli anni, AGIAI ha organizzato convegni, seminari, incontri di approfondimento e momenti

**VENTIANNI^{di}
AGIAI**
un evento che guarda al futuro



di confronto dedicati alle tematiche legali, amministrative, fiscali e tecniche che caratterizzano l'attività dell'amministratore immobiliare. Un impegno costante che ha consentito agli associati di affrontare con competenza e professionalità le continue evoluzioni normative del settore.

Un momento particolarmente significativo nella vita dell'Associazione è stato rappresentato dal 2022, anno dell'insediamento del nuovo Consiglio Direttivo e dell'elezione alla Presidenza del Geom. Maurizio Pannoni. Sotto la sua guida, AGIAI ha avviato un percorso di consolidamento e sviluppo orientato a una maggiore presenza sul territorio nazionale, attraverso la creazione di una rete di Coordinatori Provinciali e il rafforzamento della collaborazione con i Collegi dei Geometri "Provinciali". Un progetto ambizioso che sta ponendo le basi per una crescita sempre più ampia e partecipata dell'Associazione.

Questa strategia ha permesso all'Associazione di diventare sempre più rappresentativa, favorendo un dialogo con le istituzioni e con gli organismi che operano nel settore immobiliare. Oggi AGIAI è infatti riconosciuta come interlocutore qualificato nelle consultazioni che precedono l'elaborazione di norme e provvedimenti riguardanti la professione, contribuendo a portare la voce dei geometri nei luoghi in cui si prendono decisioni importanti per il futuro della categoria.

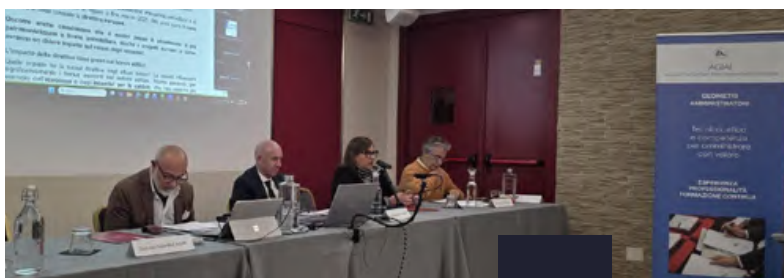
Guardando ai prossimi anni, l'obiettivo rimane quello di coinvolgere un numero sempre maggiore di geometri, nella consapevolezza che soltanto attraverso l'unione, la collaborazione e la partecipazione attiva sia possibile rafforzare il ruolo della professione e tutelarne gli interessi. Parallelamente, proseguirà l'impegno nella formazione e nell'aggiornamento professionale, ambito nel quale è nata una significativa collaborazione con il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, della quale AGIAI è particolarmente orgogliosa.

Vent'anni rappresentano un traguardo importante, ma soprattutto un punto di partenza. Con lo stesso entusiasmo e la stessa passione che hanno guidato i fondatori nel 2006, AGIAI continuerà a lavorare per valorizzare la figura del Geometra Amministratore Immobiliare e contribuire alla crescita dell'intera categoria.

La forza di AGIAI non risiede soltanto nella sua storia, ma nelle persone che ogni giorno scelgono di costruirne il futuro.



VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro



Amministratori di condominio: competenze e riforma al centro del dibattito

a cura di
Giuseppe Latour

Andare verso una riforma che porti maggiore qualificazione nel settore. Valorizzando le competenze già maturate nel corso degli anni.

Il condominio deve muoversi in questa direzione, secondo quanto è emerso nel corso del dibattito che ha chiuso la giornata di lavori per celebrare a Torino il ventennale di Agiai, l'associazione geometri italiani amministratori immobiliari.

I lavori sono stati aperti dal presidente **Maurizio Pannoni**, in carica dal 2022, che ha ricordato la storia della sua associazione, introducendo l'intervento del presidente onorario di Agiai, **Tommaso Mongiovì**. Quest'ultimo ha sottolineato come la qualificazione professionale dell'amministratore sia stata sempre al centro della sua attività e della funzione stessa di Agiai. D'altronde, come ha spiegato poi il vicepresidente



VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro



di Agiai, **Domenico Italia** *“nel percorso che un geometra fa ci sono tutti gli elementi che caratterizzano un buon amministratore di condominio”*. L'incrocio tra fisco e materia più tecniche consente di districarsi in molte situazioni importantissime in condominio. Un caso, evocato spesso, è stato proprio quello del superbonus: solo la guida di amministratori dalle competenze multidisciplinari ha consentito di completare i lavori collegati alla maxiagevolazione senza incappare nel successivo contenzioso o nel fermo dei cantieri.

L'evoluzione della figura di amministratore, secondo Italia, è stata caratterizzata da diverse tappe strategiche. Come la qualificazione del condominio come sostituto di imposta, a partire da gennaio del 2007. Poi c'è la riforma del 2012, con l'introduzione dei requisiti dell'amministratore. Ancora, c'è l'introduzione di un conto comune intestato al condominio. Per arrivare all'attivazione di sistemi di comunicazione evoluti tra l'amministratore e i condomini. Un processo, composto da molti passaggi, che ha portato il condominio a diventare qualcosa di completamente diverso dalla struttura più artigianale e improvvisata che, in molti casi, era anni fa.

Per **Michele Specchio**, consigliere nazionale dei geometri, *“un esempio di questo processo arriva proprio dal superbonus. Per quell'agevolazione non veniva richiesta solo una competenza di gestione dei conti ma la capacità di convogliare gli investimenti in modo corretto. E questo proseguirà nei prossimi anni, bisognerà portare gli edifici a livelli prestazionali sempre più importanti, agendo sulla dotazione energetica e strutturale, sugli impianti”*. Sul punto non si contano gli interventi normativi, in Italia e in Europa, che vanno verso un miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, a partire dalla direttiva Case green (Energy performance of buildings directive, Ecbd). In questo senso, il lavoro dei geometri amministratori può essere decisivo, perché – secondo Specchio – *“hanno già le competenze multidisciplinari necessarie a fare gli interessi dei cittadini condomini”*. D'altronde già oggi la categoria gestisce 1,8 miliardi di euro di investimenti in ambito condominiale, solo per le manutenzioni ordinarie.

Si arriva, così, alla nuova riforma discussa in questi mesi, e contenuta in diversi disegni di legge. Qui arriva un chiarimento: visto lo stato di avanzamento della legislatura (arrivata alle battute conclusive), difficilmente queste proposte arriveranno al traguardo. Potranno, però, costituire la base per proposte future, visto che tutti concordano sull'importanza di un nuovo intervento che aumenti la qualificazione professionale della categoria. Evitando, però, alcuni interventi, come l'obbligo di avere una laurea triennale per accedere alla professione. O come la revisione esterna del bilancio per i condomini di grandi dimensioni. Un punto, quest'ultimo, sul quale potrà essere fatta una riflessione, senza però mettere l'asticella troppo in basso, dal momento che un amministratore qualificato offre già, per Agiai, molte garanzie sui bilanci.

AGIAI celebra vent'anni di storia, crescita e innovazione

a cura di
Monica Sparti

Una giornata ricca di significato quella che ha visto AGIAI celebrare il proprio ventennale, ripercorrendo una storia fatta di impegno professionale e valorizzazione della figura dell'amministratore immobiliare.

La ricorrenza si è aperta con l'Assemblea annuale dei Soci, momento fondamentale per condividere i risultati raggiunti e le prospettive future dell'Associazione. A seguire si è svolto il convegno dal titolo *"Dalla carta carbone all'intelligenza artificiale: l'evoluzione dell'Amministratore Professionista"*, un viaggio attraverso i cambiamenti che hanno trasformato profondamente la professione negli ultimi decenni.

Ad aprire i lavori è stato il Presidente Nazionale dell'AGIAI, Geom. Maurizio Pannoni, che ha rivolto un sentito ringraziamento a tutti i collaboratori, agli sponsor e ai soci, sottolineando come senza il loro sostegno nessuno dei risultati raggiunti in questi vent'anni sarebbe stato possibile.

Nel suo intervento ha inoltre ribadito la volontà di proseguire nel percorso di crescita dell'Associazione, puntando sempre più sulla professionalità, sulla formazione continua e sul rafforzamento della collaborazione con i Collegi dei Geometri provinciali. Un lavoro di rete che rappresenta un elemento fondamentale per consolidare la presenza dell'AGIAI sul territorio.

La Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino, Geom. Luisa Rocchia, che da diverso tempo collabora attivamente con AGIAI, ha portato il saluto istituzionale del Collegio, sottolineando il valore di questa collaborazione. Nel suo intervento ha evidenziato l'importanza di far comprendere anche ai

VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro

condomini meno informati il valore aggiunto rappresentato da un amministratore geometra. La preparazione tecnica, l'obbligo di formazione continua e il rispetto delle norme deontologiche garantiti dall'iscrizione a un Albo professionale costituiscono infatti elementi di affidabilità e tutela per tutti coloro che vi si affidano.

La parola è poi passata al Geom. Tommaso Mongiovì, socio fondatore e Presidente Onorario dell' AGIAI. È stato proprio grazie alla sua visione che, vent'anni fa, l'Associazione ha mosso i primi passi. Con emozione ha voluto ricordare e ringraziare i soci fondatori che hanno condiviso quel percorso, rendendo omaggio al contributo che hanno dato alla nascita dell'Associazione.

Il presidente Onorario Mongiovì ha poi ricordato le origini dell'amministrazione immobiliare, sottolineando come, agli inizi, il settore fosse «un vero Far West», nel quale spesso ognuno operava secondo regole proprie. In quel contesto, tuttavia, i pochi professionisti presenti erano accomunati da una forte coesione e da una condivisione di valori che hanno contribuito in modo determinante alla qualificazione dell'intera categoria.

Mongiovì ha ribadito come il ruolo dell'amministratore richieda non soltanto competenze tecniche, ma anche passione, capacità di ascolto e sensibilità umana. Dietro ogni pratica ci sono infatti persone con esigenze reali che meritano attenzione e rispetto.

Dalle origini della professione si è quindi passati alla sua evoluzione normativa con l'intervento del Geom. Domenico Italia, vicepresidente dell'AGIAI, che ha ripercorso alcune delle tappe fondamentali che hanno segnato il cambiamento dell'amministratore immobiliare moderno: dal momento in cui il condominio è diventato sostituito d'imposta fino alle importanti innovazioni introdotte dalla legge 220/2012, come l'obbligo di aggiornamento professionale e l'introduzione del conto corrente intestato al condominio. Il Vicepresidente ha evidenziato come la professione sia diventata nel tempo sempre più strutturata e qualificata.

Questo ideale viaggio attraverso il passato e il presente della categoria è proseguito con l'intervento del Geom. Michele Specchio, Consigliere Nazionale con delega all'Amministrazione Immobiliare del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, che ha posto l'attenzione sulle sfide che attendono oggi gli amministratori immobiliari. In un contesto normativo e tecnologico in continua evoluzione, il professionista è chiamato ad affrontare nuove responsabilità, tra cui quelle legate all'efficientamento energetico e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare. Il Geom. Specchio ha inoltre fornito una panoramica sulle possibili evoluzioni legislative future, anche se, allo stato attuale, non sembrano esserci prospettive di imminenti interventi normativi.

Grazie alla crescente specializzazione e all'introduzione di nuove tecnologie, l'amministratore è oggi un professionista altamente qualificato, chiamato a gestire aspetti tecnici, fiscali, giuridici e relazionali sempre più complessi. Una figura di riferimento per i condomini e un punto di raccordo indispensabile per la corretta gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Le celebrazioni sono poi proseguite in un clima più conviviale con la cena del ventennale, durante la quale sono state consegnate numerose targhe di riconoscimento alle persone, agli enti e ai professionisti che nel corso degli anni hanno contribuito alla crescita e al consolidamento dell'Associazione. Un momento ricco di ricordi e gratitudine, che ha permesso di rendere omaggio a chi ha creduto nel progetto AGIAI e ne ha sostenuto lo sviluppo.

Questo importante traguardo conferma il valore del lavoro svolto e rappresenta, allo stesso tempo, un nuovo punto di partenza per affrontare le sfide dei prossimi anni e continuare a valorizzare una professione sempre più strategica nella gestione del patrimonio immobiliare italiano.





VENTIANNI^{di}
AGIAI
un evento che guarda al futuro

**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

VENTIANNI*di*
AGIAI
un evento che guarda al futuro



Dalla carta carbone all'AI: viaggio nell'evoluzione dell'amministratore di condominio

a cura di
Ivan Meo

C'è stato un tempo in cui svolgere l'attività di amministrare di condominio significava muoversi tra faldoni, fotocopie e assemblee interminabili. Oggi lo stesso lavoro passa attraverso archivi in cloud, tools, apps, piattaforme online tutti integrati in sistemi gestiti dall'intelligenza artificiale. In questo articolo cercheremo di raccontare come è cambiata la figura dell'amministratore: non solo negli strumenti, ma nel modo di gestire responsabilità, relazioni e complessità.

L'amministratore "analogico"

Per molti anni l'amministratore di condominio è stato una figura "domestica", più vicina alla vita quotidiana del fabbricato che al modello del professionista strutturato. Era il referente del palazzo, da alcuni chiamato comunemente "capo-condomino", ed era colui al quale ci si rivolgeva per la perdita d'acqua, per la lampadina fulminata sul pianerottolo.

Il suo studio, quasi sempre combaciava con la sua abitazione, e quando esisteva come organizzazione autonoma, era fatto di faldoni, registri, rubrica telefonica, carta intestata, e lunghe assemblee serali.

La memoria del condominio non era ancora un archivio digitale, ma una sequenza di fascicoli custoditi negli armadi e fotocopiate spesso tramandate da una gestione all'altra senza un vero sistema di indicizzazione.

Questo modello non era privo di regole specifiche, perché il codice civile del 1942 aveva già collocato l'amministratore dentro l'architettura giuridica del condominio negli edifici, attribuendogli alcune funzioni fondamentali: eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni, riscuotere i contributi, erogare le spese necessarie per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dei servizi comuni, compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni. Tuttavia, per decenni, l'amministratore non veniva percepito come un gestore di processi, ma come il *mandatario fiduciario del gruppo dei condomini*.

La sua posizione rifletteva specularmente la concezione collettiva che si aveva del fabbricato che veniva considerato come un insieme di scale, tetti, cortili, impianti essenziali e spese comuni da ripartire. L'amministratore doveva tenere insieme contabilità, manutenzione e convivenza dove la documentazione circolava lentamente e la relazione con i condomini era quasi interamente fisica, non certo intermediata da strumenti digitali o gruppi whatsapp.

Dall'amministratore di "fiducia" all'amministratore "di conoscenza"

Con il passare degli anni, però, quel modello ha iniziato a mostrare i suoi limiti. Alla gestione ordinaria si sono aggiunti profili fiscali, assicurativi, tecnici, urbanistici, energetici e di sicurezza sempre più rilevanti. L'amministratore non poteva più limitarsi a conservare documenti e convocare assemblee. Doveva saper leggere un contratto di appalto, valutare una polizza globale fabbricati, rapportarsi con tecnici, imprese, consulenti. È in questa trasformazione silenziosa che nasce il passaggio dall'amministratore "di fiducia" all'amministratore "di competenza": una figura ancora vicina alla vita concreta del palazzo, ma con un asset organizzativo più articolato.

Con la riforma del condominio introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, il momento in cui il legislatore interviene su un impianto normativo rimasto per lungo tempo ancorato alla disciplina originaria del codice civile, cercando di adeguarlo alla realtà di edifici sempre più complessi e di gestioni sempre più esposte a responsabilità.

La riforma modifica il modo stesso di intendere l'amministratore: Non più soltanto esecutore delle delibere e custode operativo delle parti comuni, ma figura centrale di raccordo tra assemblea, condomini e fornitori.

Il cambiamento emerge in modo evidente dall'articolo 1129 del Codice civile, come riformato. La nomina dell'amministratore diventa obbligatoria quando i condomini sono più di otto, superando la precedente soglia più bassa e ridefinendo il rapporto tra dimensione dell'edificio e necessità di una gestione professionale.

Vengono rafforzati gli obblighi di trasparenza. L'amministratore deve indicare analiticamente, all'atto dell'accettazione della nomina e del rinnovo, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

La riforma impone inoltre l'utilizzo di un conto corrente intestato al condominio, sul quale devono transitare le somme ricevute dai condomini o da terzi e quelle erogate per conto del condominio. Anche questo passaggio ha un valore culturale prima ancora che contabile.

La stessa logica attraversa l'articolo 1130 del Codice civile. L'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale. Deve tenere il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità. Deve conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione e riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio.

Il condominio smette di essere un insieme di carte e diventa un organismo documentale dove dato deve poter essere ritrovato, ogni spesa deve poter essere ricostruita, ogni decisione deve poter essere collegata a un verbale.

Infine, l'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Codice civile, pone dei limiti alla professione: per svolgere l'attività occorrono requisiti di affidabilità, assenza di determinate condanne, godimento dei diritti civili, diploma di scuola secondaria di secondo grado, formazione iniziale e aggiornamento periodico, salvo alcune eccezioni previste dalla legge.

Il successivo decreto del Ministero della Giustizia 13 agosto 2014, n. 140 disciplina i criteri e le modalità della formazione degli amministratori di condominio e dei relativi corsi. L'amministratore entra in un circuito di apprendimento permanente, perché permanente è diventata la complessità del condominio.

Dal fascicolo cartaceo al dato digitale

La terza tappa dell'evoluzione riguarda il modo in cui le norme hanno trasformato l'organizzazione quotidiana dello studio. Ogni fabbricato produce dati: dati anagrafici, dati catastali, dati contabili, dati bancari, dati sui fornitori, dati sui morosi, dati relativi alle unità immobiliari, dati eventualmente connessi a impianti di videosorveglianza, dati contenuti nei verbali assembleari. La gestione di queste informazioni non può essere lasciata all'improvvisazione.

Già il codice in materia di protezione dei dati personali, introdotto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, aveva reso più consapevole il rapporto tra amministrazione condominiale e trattamento dei dati. Successivamente, il Regolamento europeo 2016/679, ha consolidato un cambio di paradigma: i dati personali non sono più meri elementi pratici da scambiare tra amministratore e condomini, ma informazioni da trattare secondo principi di liceità, correttezza, trasparenza, minimizzazione, esattezza, integrità e riservatezza.

La digitalizzazione, tuttavia, non arriva soltanto attraverso la privacy, perché con l'articolo 71-ter delle

disposizioni di attuazione del codice civile, si dà la possibilità all'assemblea di deliberare l'attivazione di un sito internet condominiale, destinato a consentire agli aventi diritto la consultazione e l'estrazione di copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

Il nuovo volto dello studio di amministrazione condominiale

È in questa fase che lo studio dell'amministratore cambia volto. I gestionali sostituiscono progressivamente i registri manuali; le comunicazioni via posta elettronica affiancano le raccomandate; i documenti vengono archiviati in formato digitale; le scadenze fiscali e manutentive sono presidiate da software; le fatture dei fornitori vengono conservate e richiamate con criteri più rapidi; il condomino chiede di ricevere documenti, estratti conto, verbali e riparti senza doversi recare fisicamente in studio.

Il faldone non scompare immediatamente, ma viene affiancato da cartelle elettroniche, scansioni, file PDF, piattaforme gestionali e archivi condivisi. La carta carbone non viene sostituita in un giorno: arretra progressivamente, mentre cresce la necessità di governare il dato.

Il 2020 imprime a questo processo una brusca accelerazione. L'emergenza sanitaria provocata dal Covid costringe il condominio a interrogarsi sulla possibilità di deliberare senza riunirsi fisicamente. Le assemblee in videoconferenza entrano prima come risposta emergenziale e poi come strumento destinato a restare nella cassetta degli attrezzi dell'amministratore (ove necessaria).

Nello stesso anno, il D.L. 34 del 19 maggio 2020, convertito dalla legge 77 del 17 luglio 2020, introduce il Superbonus e apre una stagione che incide profondamente anche sulla figura dell'amministratore. Il condominio diventa il luogo in cui si incrociano detrazioni fiscali, cessione del credito, sconto in fattura, asseverazioni tecniche.

L'amministratore si trova al centro di un sistema complesso, nel quale non deve sostituirsi ai tecnici o ai fiscalisti, ma deve coordinare flussi, convocare assemblee, acquisire documenti, conservare atti, far comprendere ai condomini le implicazioni delle decisioni e presidiare la correttezza del procedimento deliberativo.

Ma questo è solo l'inizio di una nuova accelerazione tecnologica: l'introduzione della dell'intelligenza artificiale negli studi di amministrazione condominiale.

Dall'archivio digitale al cruscotto intelligente

L'arrivo dell'intelligenza artificiale non segna semplicemente l'introduzione di un nuovo software nello studio dell'amministratore. È qualcosa di più profondo: cambia il ritmo del lavoro, il modo di leggere i documenti, la gestione delle priorità, la relazione con i condomini e perfino la percezione del tempo professionale.



L'IA entra proprio in questo spazio, non come un sostituto dell'amministratore, ma come un assistente virtuale, un agente personale, che lavora sui materiali grezzi della gestione: testi, dati, documenti, comunicazioni, scadenze, contratti, rendiconti, preventivi, delibere. La differenza è evidente: mentre il classico gestionale archivia, calcola, ordina; l'intelligenza artificiale interpreta, sintetizza, suggerisce collegamenti, evidenzia anomalie.

Nella vita quotidiana dello studio questo cambiamento si vede soprattutto nelle attività che consumano ore senza. La verbalizzazione dell'assemblea è l'esempio più immediato. Oggi una piattaforma basata su intelligenza artificiale può trascrivere l'audio, distinguere i temi discussi, estrarre i punti essenziali, predisporre una bozza strutturata del verbale e aiutare a separare ciò che è semplice discussione da ciò che assume rilievo deliberativo. Naturalmente la versione finale resta nelle mani dell'amministratore e del presidente dell'assemblea, perché il verbale non è una cronaca automatica ma un atto destinato a produrre effetti giuridici.

Lo stesso accade nella gestione documentale. L'amministratore non conserva più soltanto documenti: li interroga. Strumenti basati su archivi intelligenti permettono di concentrare in un unico ambiente la conoscenza del singolo condominio: verbali, bilanci, contratti, comunicazioni, preventivi, relazioni tecniche, fotografie, segnalazioni, documenti fiscali.

Il condominio diventa così una sorta di "memoria interrogabile", non più affidata solo alla capacità dell'amministratore di ricordare dove sia stato archiviato un file o in quale assemblea si sia discusso un certo problema.

La vera prospettiva, però, è ancora più ampia. L'intelligenza artificiale può dialogare con sensori, sistemi IoT e piattaforme di building management, aprendo la strada a una manutenzione più predittiva e meno emergenziale. L'amministratore assistito dall'IA può essere avvisato prima, può lavorare su indizi tecnici, può costruire una manutenzione più razionale e documentata.

L'amministratore "aumentato"

Il rovescio della medaglia di questa innovazione è che l'amministratore oltre a cambiare modo di lavorare *deve anche imparare a governare i dati prodotti dalle automazioni* diventando il garante dell'uso corretto della tecnologia. Non dovrà diventare un informatico, ma dovrà sapere quali strumenti utilizza, quali dati tratta, dove vengono conservati, chi vi accede, quali verifiche sono necessarie prima di usare quei risultati in una comunicazione, in una delibera, in un sollecito o in una scelta organizzativa.

Il punto non è "usare o non usare" l'IA. Il punto è usarla senza perdere il controllo del processo.

Non a caso il Regolamento (UE) 2024/1689, noto come AI Act, costruisce una disciplina fondata sulla

classificazione dei sistemi di intelligenza artificiale in base al rischio. La legge italiana n. 132 del 2025, poi, rafforza un principio essenziale per le professioni intellettuali: *l'intelligenza artificiale può essere utilizzata come supporto, ma deve restare prevalente il lavoro intellettuale del professionista, con obbligo di informare il cliente o il committente sull'impiego dei sistemi adottati.*

L'amministratore che utilizza strumenti di IA per gestire comunicazioni, documenti, contratti, morosità, videosorveglianza o manutenzioni predittive non può limitarsi ad acquistare un software e affidarsi alle sue risposte. Deve verificare l'affidabilità del fornitore, deve evitare l'inserimento indiscriminato di dati personali, soprattutto in strumenti gratuiti o non configurati per un uso professionale.

Quindi: l'IA prepara, l'amministratore decide. Può preparare una bozza di verbale, ma non può certificare da sola il contenuto della delibera. Può confrontare preventivi, ma non può sostituire la valutazione tecnica sulla congruità dell'offerta, perché l'essere umano resta dentro il processo, controlla l'output, corregge gli errori, valida le conclusioni, blocca l'automazione quando produce risultati incoerenti o discriminatori.

La conclusione, allora, non è che l'amministratore del futuro sarà sostituito dall'intelligenza artificiale. Piuttosto, sarà sostituito l'amministratore che continuerà a considerare la gestione condominiale come un'attività puramente ripetitiva, cartacea, reattiva, priva di metodo e di tracciabilità. Sopravviverà, e probabilmente crescerà, l'amministratore capace di usare l'IA per liberare tempo, ridurre errori, rendere più trasparente il rapporto con i condomini, costruire archivi ordinati e programmare manutenzioni.

Transizione green in condominio: il ruolo dell'amministratore e del tecnico tra efficienza energetica, autoconsumo e comunità energetiche

a cura di
Roberto Rizzo

Elementi normativi di riferimento e spunti operativi concreti, per orientarsi al meglio nel complesso mondo dell'efficientamento energetico in condominio.

Il tema della transizione ecologica e degli obiettivi green come traguardi comuni e condivisi, non solo perché imposti dall'Europa, ma perché ormai indifferibili per garantire la nostra stessa sopravvivenza, rappresenta un'occasione imperdibile per evidenziare la centralità del fenomeno dell'efficientamento energetico nella prospettiva del cambiamento della qualità della vita che solo un'economia circolare, effettivamente sostenibile e via via sempre più indipendente dalle fonti energetiche tradizionali ad idrocarburi concorre a realizzare.

La cosa che più di ogni altra preme evidenziare è quanto un approccio corretto all'impiego delle forme aggregative per la produzione e la condivisione di energia rinnovabile disciplinate nel Decreto del MASE del 7 dicembre 2023, con riferimento specifico alle comunità energetiche rinnovabili ed ai gruppi di autoconsumo collettivo, sia fondamentale per valorizzarne adeguatamente l'importanza come tassello di un più ampio processo che conduce alla riqualificazione ed alla rigenerazione urbana, nel senso più ampio e profondo del termine, quale presupposto dall'intera normativa europea di settore, dal Green Deal Europeo in poi, passando per il Piano *Next Generation UE*, per il *Fit for 55*, per la Direttiva *Casa Green* di recentissima approvazione da parte del Consiglio e del Parlamento Europeo, per finire, in

ambito nazionale, al Decreto del MASE *Sonde Geotermiche* del 2 aprile 2026 ed al nuovo Decreto Requisiti Minimi, ossia il D.M. 28 ottobre 2025.

Produrre e autoconsumare energia rinnovabile, condividendola con gli appartenenti alla medesima realtà aggregativa, e con salvezza di cessione dell'eccedenza al GSE a titolo oneroso, ha, infatti, un'ulteriore, se non predominante, effetto economico/sociale di ritorno, che rappresenta una vera e propria forma di sostegno di prossimità ai redditi più disagiati.

Produrre e autoconsumare energia rinnovabile, infatti, consente, non solo di perseguire l'indipendenza energetica dalle fonti ad idrocarburi per arrivare alle cosiddette immissioni zero entro il 2050, ma vuol dire, soprattutto, dare maggiore sostegno, disponibilità finanziaria e consistenza economica ai redditi delle famiglie più in difficoltà, sulla base della seguente equazione:

- una bolletta meno cara consente un maggiore risparmio;
- una maggiore capacità di risparmio, implica una più ampia possibilità di investire sul territorio;
- più consistente è l'investimento sul territorio, maggiori sono i benefici che ne derivano per l'ambiente, per la collettività e per le attività commerciali che operano stabilmente in quella zona.

Si genera, concretamente, un processo virtuoso che determina liquidità da reinvestire e si realizzano concretamente gli obiettivi di fondo sottesi alle scelte politiche e legislative fatte dall'Europa ormai da tempo: housing sociale, miglioramento della qualità della vita e contrasto alla povertà energetica.

In altre parole, il risparmio immediato che il singolo aderente ad una formazione collettiva per l'autoconsumo di energia rinnovabile prodotta, costituisce un tassello fondamentale per assicurare alle generazioni di domani un futuro inclusivo ed economicamente sostenibile.

Per effetto del recepimento in Italia delle nuove indicazioni provenienti dall'UE, si è determinata una vera e propria rivoluzione copernicana nel fenomeno della produzione dell'energia, sia perché i clienti finali (che, anche secondo i nuovi arresti normativi conservano questa qualifica a propria tutela) diventano essi stessi produttori, affermandosi come *prosumer* (termine inglese che deriva dalla sintesi tra *producer* e *consumer*), sia perché assumono una differente postura: non più soggetti passivi destinati a subire le scelte di politica energetica da altri effettuate, ma, piuttosto, attori protagonisti dell'evoluzione del mercato energetico.

Il legislatore ha, infatti, operato una scelta di fondo: gli incentivi non vengono più riconosciuti all'energia rinnovabile prodotta ed immessa in rete, secondo il vecchio modello ormai abbandonato dello scambio sul posto, per effetto del quale ogni KW di energia rinnovabile rilasciato nella rete energetica nazionale,



indipendentemente dal suo effettivo consumo, veniva compensato con una pari quantità di energia tradizionale che il GSE riconosceva ai produttori.

Oggi quella che viene incentivata è solo l'energia rinnovabile prodotta nella forma aggregativa prescelta ed effettivamente consumata all'interno della stessa, con facoltà di immettere in rete, perché sia condivisa anche da soggetti esterni, solo l'eccedenza energetica (vale a dire la quantità di energia non consumata) che, mediante il nuovo meccanismo del ritiro dedicato, viene ceduta –volontariamente- a titolo oneroso al GSE o ad altro player operante sul mercato.

Perché il condominio diventa un attore della transizione green

In quest'ottica, è intuitivo comprendere quanto importante possa essere il ruolo del condominio come soggetto giuridico già esistente e, come tale, non necessitante di apposito atto costitutivo, a differenza di quanto accade per le comunità energetiche, nella produzione di energia rinnovabile destinata all'autoconsumo di quegli utenti (i condòmini) che di esso sono già parte integrante e, contestualmente, è altrettanto agevole cogliere quali e quante siano le prospettive di crescita e di qualificazione professionale per gli amministratori, i quali sembrano naturalmente candidati (se non predestinati) a ricoprire, all'interno della comunità dei *prosumer*, il ruolo di Referente:

- ossia di quel soggetto, designato dall'autonomia dei privati, al quale l'attuale normativa affida il delicatissimo compito di essere l'unico e legittimo interlocutore nei confronti del GSE;
- ed al quale viene assegnata la competenza specifica di gestire l'intera procedura che conduce all'ottenimento degli incentivi: dalla rilevazione su base oraria dell'energia prodotta, alla determinazione di quella effettivamente consumata e, come tale incentivata, sino alla fatturazione ed alla ripartizione tra gli aderenti delle somme ottenute dallo Stato, in conto esercizio piuttosto che in conto capitale.

Gli amministratori, inoltre, hanno un essenziale vantaggio rispetto agli altri ipotetici soggetti terzi, esterni alla compagine condominiale, che potrebbero comunque svolgere il ruolo di Referente: essi, per ragioni connesse all'esercizio dell'attività di mandatari con rappresentanza dei condòmini, sono (o dovrebbero essere) già in possesso della maggior parte dei loro dati sensibili rilevanti ai fini dell'accesso alle incentivazioni (dati catastali degli immobili, codici fiscali, indirizzi) e proprio per questo, ferma restando la necessità di essere autorizzati ad un trattamento degli stessi differente da quello proprio dell'amministrazione, non dovrebbero avere (almeno teoricamente) difficoltà particolari a reperire quelli mancanti, ma necessari, come ad esempio il codice del POD (punto di prelievo e di rilascio dell'energia) delle singole utenze connesse alla rete energetica.

Il condominio, dunque, come autonomo centro d'interessi già costituito, si pone come il primo protagonista della transizione energetica, in quanto in grado di intercettare le naturali istanze dei singoli proprietari, i

quali proprio nella figura dell'amministratore vedono il soggetto al quale rivolgersi per realizzare in maniera consapevole, anche attraverso l'efficientamento energetico, un incremento di valore dei propri immobili.

Il primo passo: il ruolo dell'amministratore e del tecnico nella diagnosi energetica, dati e priorità degli interventi

Nel complesso ed articolato processo che conduce alla costituzione di una forma aggregativa per la produzione di energia rinnovabile destinata all'autoconsumo, occorre preliminarmente evidenziare la sostanziale differenza che c'è tra il gruppo di autoconsumo collettivo e la comunità energetica rinnovabile, per comprendere come, al di là degli aspetti prettamente tecnici e dimensionali sui quali torneremo, c'è un elemento che più di ogni altro risulta essere decisivo: nel gruppo di autoconsumo, a differenza della comunità energetica, coloro che decidono di produrre energia rinnovabile devono necessariamente utilizzare a detti fini un impianto alimentato da fonti rinnovabili che, fisicamente, sia ubicato all'interno del medesimo edificio, ad esempio sul tetto o sul lastrico solare, o nelle sue pertinenze, quali corti comuni, aree verdi o zone di cui comunque hanno la disponibilità, ubicate comunque all'interno della proprietà comune.

Per questo motivo, è evidente che, mentre una comunità energetica può avere un'estensione territoriale più ampia, in quanto è sufficiente che gli impianti che operano all'interno del suo perimetro (di potenza non superiore ad 1 MW) siano sottesi alla medesima cabina primaria (la cui mappa è disponibile sul sito del GSE), vale a dire a quella cabina nella quale l'energia si trasforma da alta tensione a media tensione, la figura che più è aderente all'entità condominio è quella del gruppo di autoconsumo.

Due o più soggetti/condòmini, che siano entrambi titolari di un POD e che non siano operatori professionisti all'interno del mercato energetico, volontariamente decidono di utilizzare la copertura dello stabile, piuttosto che il cortile condominiale, per installare un impianto fotovoltaico col quale produrre l'energia di cui hanno bisogno.

In questo delicato processo, *la figura dell'amministratore è assolutamente fondamentale*, in primo luogo perché, analogamente a quanto accaduto con il superbonus, in virtù del rapporto fiduciario che lo lega ai soggetti che lo hanno già scelto per tutelare la propria casa, potrà consapevolmente orientarne le scelte, illustrando i vantaggi di una partecipazione attiva e consapevole alla produzione ed all'autoconsumo di energia rinnovabile, sia che si tratti di un'iniziativa condominiale, sia che si tratti, come pure è possibile, di un'iniziativa solo privata.

In questo, dovrà certamente essere affiancato da un tecnico, possibilmente un geometra, il quale, avendo le competenze specifiche richieste, potrà affiancare l'assemblea nel necessario studio di fattibilità energetica e nell'individuazione e rimozione degli ostacoli di natura amministrativa cui, preliminarmente, occorrerà provvedere.

Il primo passo, consiste infatti, nell'effettuare un'analisi preliminare di sostenibilità dell'impianto energetico, che, oltre ad individuare un luogo staticamente idoneo a sopportarne il peso, evidenzia la sussistenza di un rapporto positivo in termini di costi/benefici attesi, non solo per i membri aderenti al gruppo di autoconsumo, ma anche per il territorio nel quale si insedierà il sito, in ossequio ai principi comunitari di politica energetica esposti in apertura.

In questa delicatissima fase preliminare, in grado di influenzare il buon esito dell'intera operazione, se all'amministratore viene affidato il compito di studiare in maniera approfondita il regolamento condominiale di cui è custode, per verificare che lo stesso non contenga limiti o divieti assoluti di innovazioni, al tecnico/geometra spetterà il compito altrettanto delicato di verificare che l'edificio all'interno del quale si vuole realizzare l'impianto non ricada in una zona sottoposta a vincoli derivanti dal D. Lgs. 42/2004 e che, al tempo stesso, la superficie o il luogo ipoteticamente prescelto ed individuato, possiedano, sia dal punto di vista urbanistico che prettamente tecnico, i requisiti che consentano l'installazione in tutta sicurezza, richiedendo, se del caso, i necessari titoli abilitativi.

Contemporaneamente, posto che, come anticipato, l'energia incentivata dal GSE è solo quella effettivamente consumata dai membri del gruppo di autoconsumo, l'amministratore, ove intenda proporsi come Referente, dovrà analizzare, attraverso l'analisi delle bollette dei singoli aderenti, i loro consumi medi al fine di fornire agli stessi un primo, relevantissimo, dato: la potenza dell'impianto necessaria a produrre la quantità di energia occorrente a soddisfarne interamente il fabbisogno energetico, dalla quale si ricaverà, di conseguenza, la spesa che sarà necessario affrontare per acquistarlo.

A conclusione di questa prima fase:

- individuata l'area comune nella quale posizionare l'impianto;
- verificata la quantità di energia da produrre e la tipologia di impianto da acquistare;
- accertata, con l'ausilio del geometra la fattibilità dell'opera dal punto di vista tecnico, edilizio ed urbanistico;
- acquisiti, ove necessario, eventuali autorizzazioni e/o permessi di natura amministrativa;

si potrà passare allo *step* successivo, ossia quello della vera e propria costituzione, in sede assembleare, del gruppo di autoconsumo.



La costituzione della forma aggregativa più idonea

Come già anticipato, nella realtà condominiale, la forma collettiva per la produzione e l'autoconsumo di energia rinnovabile da preferire, sia per i sussistenti limiti materiali consistenti nella necessità che l'impianto sia ubicato all'interno dell'edificio in comproprietà, sia per il ridotto fabbisogno energetico cui fare fronte, è certamente quella del gruppo di autoconsumo collettivo che, a differenza della comunità energetica rinnovabile (alla quale, in ogni caso, l'ente collettivo può comunque aderire), è di agevole costituzione, in quanto si potrà fare fronte alla necessità di regolare i rapporti giuridici tra i condòmini che vorranno aderire, attraverso lo stesso verbale assembleare con il quale la compagine delibera l'installazione del fotovoltaico (o altro tipo di impianto a fonte rinnovabile).

Naturalmente, l'amministratore, che in questa fase avrà cura di predisporre per tempo un accurato ordine del giorno, tale da consentire una partecipazione informata ed una deliberazione altrettanto consapevole, d'intesa col geometra che lo affianca nella predisposizione delle attività preliminari, potrà relazionarsi con le ditte che producono e installano i pannelli, al fine di acquisire i necessari preventivi, e, su indicazioni del tecnico ausiliario, assimilabile, per funzioni, ad vero e proprio consulente di parte del condominio, individuare quelli che presentano le caratteristiche maggiormente performanti e meglio rispondenti alle necessità del caso specifico, così da consentire all'assemblea di ottimizzare i tempi ed i costi: una discussione limitata all'analisi dei soli preventivi convenienti, sia dal punto di vista tecnico che economico, favorirà certamente l'adozione di una delibera mirata e difficilmente censurabile.

In questa fase, peraltro, sarà particolarmente delicato il ruolo del geometra, il cui mandato e compenso dovranno comunque essere ratificati in assemblea, atteso che, per le specificità professionali proprie della figura, quest'ultimo sarà chiamato ad accedere presso lo stabile con i tecnici incaricati della redazione dei preventivi, dovrà verificare lo stato effettivo dei luoghi e potrà, quindi, consentire la formulazione di un'offerta quanto più aderente possibile alle esigenze del condominio.

Si arriverà, infine, in assemblea e, posto che la legge non impone particolari prescrizioni in ordine al contenuto della determinazione volitiva dei soggetti che intendono, attraverso l'installazione di un impianto fotovoltaico comune, istituire una forma aggregativa tra quelle disciplinate nel decreto MASE 7 dicembre 2023, si potrà al tempo stesso:

- dare il via libera ai lavori (sia ordinando i pannelli che incaricando la ditta specializzata per la loro posa in opera); tale innovazione, in quanto rientrante tra quelle definite dal legislatore a carattere sociale, potrà essere validamente deliberata dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, ai sensi del numero 2 del secondo comma dell'art. 1120 cod. civ.;

- costituire formalmente il gruppo di autoconsumo, attraverso la sottoscrizione del verbale da parte dei presenti favorevoli, tra i quali si determina, così, una vera e propria società di fatto;
- regolare i rapporti interni tra i partecipanti allo stesso, individuando le modalità di ripartizione degli incentivi (su base millesimale o in parti uguali), ed il soggetto designato quale Referente, al quale andrà riconosciuto un adeguato compenso, che, ove esso sia l'amministratore, dovrà aggiungersi a quello previsto specificatamente per la gestione delle parti comuni;
- sempre all'interno del medesimo verbale, infine, si ratificherà l'attività svolta dal geometra, conferendogli eventuale ulteriore mandato a titolo oneroso per il prosieguo, necessario senza dubbio, di affiancamento all'attività dell'amministratore/referente.

Gli errori da evitare e le criticità in fase esecutiva

La verbalizzazione appena descritta, proprio per il suo contenuto a carattere *costitutivo*, dovrà, in primo luogo, essere assunta con la corretta maggioranza già indicata, avendo cura di rispettare rigorosamente i limiti che presiedono alle innovazioni in condominio.

Se, infatti, è lecito presumere che l'amministratore abbia già verificato l'assenza di condizioni ostative all'interno del regolamento condominiale di natura contrattuale, resta da fare in modo, e non è cosa da poco, che l'installazione dell'impianto fotovoltaico condominiale, in quanto senz'altro innovazione, sia rispettoso dei limiti di cui all'art. 1120 cod. civ.

L'amministratore, dunque, dovrà fare in modo che essa non arrechi pregiudizio alla sicurezza, alla stabilità ed al decoro architettonico del fabbricato.

Da questo punto di vista, è bene sottolineare la diversa portata di questi concetti, soprattutto con riferimento alla sicurezza ed alla stabilità dell'edificio, atteso che, per quanto simili, non possono assolutamente essere sovrapposti, operando, piuttosto, in ambiti sostanzialmente differenti e ben delimitati.

La stabilità, infatti, attiene alle condizioni di tenuta statica della parte comune che i condòmini hanno individuato come luogo designato ad ospitare l'impianto e, da questo punto di vista, riemerge l'importanza e l'insostituibilità del geometra, che, certamente molto meglio dell'amministratore, potrà assicurare la sussistenza -nel tempo- di questo requisito, certificando, attraverso lo sviluppo di complessi calcoli, che il tetto, piuttosto che il lastrico solare, siano in grado di reggere il peso dell'impianto, senza rischi di compromissione né per l'integrità della cosa comune, né soprattutto per l'incolumità delle persone: il problema si evidenzia soprattutto laddove, per rispondere alle necessità del caso, sia stato scelto un impianto con le batterie di accumulo.

In questo caso, infatti, se le condizioni di conservazione della copertura non consentono la posa in opera *in loco* delle batterie, occorrerà individuare, sempre all'interno della proprietà comune, un altro locale che sia idoneo e che, al tempo stesso, non sia troppo distante dai pannelli posizionati sulla copertura, per evitare una serie di inconvenienti tecnici che possono influire negativamente sulle prestazioni dell'impianto nel suo complesso.

Ed infatti: maggiore è la distanza tra la batteria, l'inverter e i pannelli, maggiore sarà la lunghezza dei cavi elettrici. Ciò potrebbe causare una dispersione di energia (anche importante) e richiedere, a scopo contenitivo, l'impiego di cavi con una sezione maggiore per compensare la caduta di tensione; le batterie dovranno essere ubicate in un luogo dalla temperatura fresca e costante, in quanto soffrono ogni tipo di variazione di pressione e di temperatura (calda o fredda) estrema; soprattutto se utilizzate a servizio di impianti di grosse dimensioni, occorrerà che siano rispettate le prescrizioni della vigente normativa antincendio.

Tutte queste valutazioni di natura squisitamente tecnica potranno essere effettuate al meglio dal geometra scelto per affiancare l'amministratore.

È necessario, inoltre, che il professionista all'uopo incaricato avrà cura di suggerire il posizionamento dei pannelli in un luogo facilmente accessibile, sia per garantire un intervento urgente di riparazione in caso di criticità improvvisa, sia per consentire all'amministratore di programmare la manutenzione periodica per tempo, in quanto per questo tipo di impianti la costanza e la regolarità nella produzione dell'energia rinnovabile incentivata è fondamentale, posto che il GSE fa le rilevazioni del caso su base oraria.

È, dunque, per quanto possibile, essenziale fare in modo che, durante le fasce orarie in cui la produzione viene massimizzata, l'energia venga erogata in maniera costante e regolare, senza scompensi che possano alterarne le misurazioni, così da compromettere le future erogazioni delle agevolazioni economiche.

Quanto, invece, alla sicurezza, che pure l'installazione dell'impianto condominiale deve garantire, essa rileva sotto un altro profilo che, verosimilmente, interessa maggiormente l'amministratore, vale a dire quello del condominio come luogo di lavoro e, dunque, ai fini dell'osservanza delle disposizioni del D. Lgs. 81/2008, in quanto, laddove all'interno dello stabile vi siano dei lavoratori dipendenti (ad esempio, custodi o guardie giurate) e lo stesso sia frequentato, ad esempio, da ditte che abbiano in appalto i lavori di pulizia, per tutta la durata del periodo dell'installazione dei pannelli da parte dell'impresa, l'amministratore committente dovrà predisporre il documento unico di valutazione dei rischi d'interferenza (DUVRI).

Infine, ben più difficile è fare in modo che la posa in opera dell'impianto fotovoltaico condominiale non arrechi pregiudizio al decoro architettonico, in quanto essendo tale concetto di matrice giurisprudenziale, l'unico modo possibile, per l'amministratore, di evitare contenziosi incardinati ad arte, a meri fini dilatori, è quello

di porre in essere preventivamente una condotta proattiva, quanto più divulgativa possibile, che renda edotti i condòmini sui vantaggi dell'adesione agli incentivi, anche attraverso un'adeguata e compiuta informazione puntuale sulla misura dei contributi riconosciuti dal GSE e su quanto tali benefici di natura economica possano, eventualmente, compensare il sacrificio, anche parziale, dell'aspetto estetico dell'edificio.

Ricordiamo al riguardo, che gli incentivi cui i condòmini, o più precisamente gli aderenti al gruppo di autoconsumo collettivo, possono accedere sono:

- la tariffa incentivata, che è quella prodotta ed effettivamente condivisa all'interno della forma aggregativa su base oraria, che oscilla tra i sessanta ed i centoventi euro per ogni MW/h, ed è riconosciuta per vent'anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto;
- per le sole comunità energetiche rinnovabili e gruppi di autoconsumo i cui impianti di produzione sono ubicati in Comuni con una popolazione inferiore a 50.000 abitanti, è previsto un contributo a fondo perduto, in conto capitale, sino al 40% del costo dell'investimento, a valere sulle risorse del PNRR.

Un'ultima notazione sul contenuto del verbale assembleare s'impone in quanto, se è vero che nei condòmini non è necessario predisporre separatamente un atto costitutivo della forma aggregativa individuata dai condòmini, è altrettanto vero che, dalle regole operative pubblicate dal GSE, apprendiamo che esiste un contenuto minimo che deve essere formalizzato quando si decide di accedere agli incentivi in oggetto che l'amministratore, nell'esercizio delle sue funzioni consultive della compagine condominiale, dovrà aver cura di rendere noti agli aderenti.

Nel verbale sottoscritto dagli stessi, pertanto, si dovrà evidenziare:

- il carattere libero e volontario dell'adesione al progetto, posto che i dissenzienti non possono essere obbligati alla partecipazione, così come altrettanto libero e disciplinato dev'essere l'esercizio del diritto di recesso, in applicazione del principio della porta aperta in entrata e in uscita;
- la nomina del Referente e, preferibilmente, del tecnico che lo affiancherà nella gestione materiale dell'impianto, con la determinazione dei rispettivi compensi;
- le modalità di ripartizione degli incentivi;

infine, anche se quest'ultimo non è elemento obbligatorio, si consiglia di verbalizzare la necessità che l'impresa appaltatrice dei lavori adotti una qualche forma di garanzia (bancari e/o assicurativa), al fine di garantire la compagine condominiale da eventuali danni cagionati, sulla proprietà comune, in fase di esecuzione delle opere.

Osservazioni conclusive

Da quanto sin qui premesso, appare evidente come l'effettiva partecipazione dell'entità condominio al processo di produzione ed autoconsumo dell'energia rinnovabile sia strettamente – e direttamente – influenzata dallo stretto rapporto simbiotico che necessariamente deve instaurarsi tra i soggetti, primi destinatari e diretti interessati dell'intera legislazione nazionale e comunitaria sulle rinnovabili, chiamati, ciascuno per il proprio titolo e secondo le rispettive competenze, a rendersi parte diligente nella transizione *green*:

- **l'amministratore di condominio** deve acquisire una nuova e maggiore consapevolezza del proprio ruolo di comunicatore, destinato, per competenze e rapporto fiduciario, ad orientare ed a facilitare le decisioni assembleari; di primo responsabile di una corretta e compiuta informazione dei condòmini, della raccolta dei preventivi, della gestione documentale e del rapporto con tecnici, imprese e *partner* energetici;
- **il geometra**, quale insostituibile ausiliario del primo, si deve porre come tecnico di prossimità, chiamato a verificare lo stato effettivo dell'edificio, la qualità degli impianti, a verificare la fattibilità urbanistica e vincolistica dell'opera, a predisporre una prima diagnosi operativa e ad accompagnare il condominio nella scelta tra i vari tipi interventi di efficientamento possibili;
- infine, **i condòmini** sono chiamati ad un'importante assunzione di responsabilità in ordine ad una gestione energetica efficiente e performante della proprietà immobiliare, rispetto alla quale necessariamente dovranno investire oggi in termini economici, per realizzare un concreto risparmio domani, con evidenti ricadute positive in termini di miglioramento della qualità complessiva della vita.

Solo quando queste tre figure, sia pure ciascuna dalla propria prospettiva e secondo le proprie specificità, ragioneranno in termini convergenti verso il contenimento energetico, l'obiettivo europeo della decarbonizzazione potrà dirsi effettivamente vicino ad essere realizzato concretamente; ragionare per compartimenti stagni, senza percepire l'importanza di una visione sinergica e collettiva, può, al contrario, rivelarsi estremamente pericoloso e condurre verso un futuro irrimediabilmente compromesso, non solo per i singoli, ma per l'esistenza stessa dell'intero pianeta così come lo conosciamo.

CHECK LIST OPERATIVA

Di seguito, per comodità esplicativa, abbiamo immaginato una check list prettamente operativa, di facile consultazione, nella quale sono esposti i principali adempimenti a carico dell'amministratore e del tecnico che lo supporta, utile come prontuario per la costituzione di un gruppo di autoconsumo collettivo in condominio, da utilizzare prima dell'inoltro della domanda di adesione agli incentivi, utilizzando il portale online del GSE www.gse.it

VERIFICHE AMMINISTRATIVE di competenza dell'amministratore:

1. È stato illustrato ai condomini il progetto di autoconsumo collettivo?
2. È stata convocata assemblea dedicata?
3. Sono stati raccolti preventivi preliminari?
4. Sono stati illustrati incentivi e benefici economici?
5. È stato redatto verbale assembleare?
6. L'assemblea ha autorizzato lo studio di fattibilità?
7. L'assemblea ha deliberato l'installazione dell'impianto?

Anagrafica dei partecipanti:

1. È stato predisposto elenco delle unità immobiliari?
2. Sono stati individuati i condomini interessati ad aderire?
3. Sono stati individuati eventuali condomini non aderenti?
4. Sono presenti attività commerciali nel condominio?
5. Sono presenti utenze comuni (ascensore, luci, autoclave, ecc.)?
6. È stato verificato il numero complessivo dei POD?

Verifica documentale:

1. Sono disponibili regolamento e tabelle millesimali?

2. È disponibile il fascicolo del fabbricato?
3. Sono disponibili le ultime bollette delle utenze comuni?
4. Sono disponibili le bollette dei partecipanti (se richieste)?
5. Sono disponibili i dati catastali delle unità immobiliari?

VERIFICHE TECNICHE di competenza del geometra:

Verifica della copertura:

1. Esiste una copertura utilizzabile?
2. La copertura è di proprietà comune?
3. La copertura presenta vincoli d'uso?
4. Sono presenti manufatti che limitano l'installazione?
5. Sono presenti ombreggiamenti significativi?
6. È stata stimata la superficie utile disponibile?

Superficie disponibile: _____ mq

Verifica strutturale:

1. È disponibile documentazione strutturale?
2. È necessario effettuare verifica dei carichi?
3. La struttura può sostenere il peso dell'impianto?
4. Sono richiesti interventi di rinforzo?
5. È necessario il parere di un strutturista?

Verifica urbanistica:

1. L'immobile ricade in area sottoposta a vincoli?
2. Sono presenti vincoli paesaggistici?

3. Sono presenti vincoli storico-monumentali?
4. L'intervento rientra in edilizia libera?
5. Occorrono autorizzazioni preventive?
6. È necessario il parere della Soprintendenza?

Verifica catastale:

1. Le parti comuni risultano correttamente censite?
2. Esistono difformità catastali note?
3. Esistono abusi edilizi da regolarizzare?
4. Le coperture risultano conformi?

VERIFICHE ELETTRICHE di competenza del Geometra/Progettista elettrico:

Verifica dei POD:

1. È stato identificato il POD delle utenze comuni?
2. Sono stati identificati i POD dei partecipanti?
3. Tutti i POD appartengono allo stesso edificio?
4. I POD risultano attivi?
5. È disponibile la documentazione tecnica dei POD?

Numero POD coinvolti: _____

Verifica della cabina primaria:

1. È stata verificata l'appartenenza dei POD alla medesima cabina primaria?
2. È stata verificata l'ammissibilità all'autoconsumo collettivo?
3. È stata acquisita evidenza documentale della verifica?

ANALISI DEI CONSUMI di competenza dell'Amministratore Referente/Geometra Tecnico:

1. Sono stati raccolti i consumi annuali delle parti comuni?
2. Sono stati raccolti i consumi dei partecipanti?
3. È stato elaborato un profilo di consumo?
4. È stata stimata la quota di energia condivisibile?
5. È stato effettuato studio di producibilità?

VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA di competenza dell'Amministratore + Geometra + Tecnico:

Studio di fattibilità:

1. È stato redatto studio di fattibilità?
2. È stata stimata la potenza ottimale dell'impianto?

Potenza prevista: _____ kWp

3. È stato stimato il costo dell'investimento?

Costo stimato: € _____

4. È stato stimato il tempo di ritorno?

Se sì, in quanti anni?

- Sono stati stimati incentivi e contributi?

Modalità di finanziamento:

1. È stato valutato investimento diretto del condominio?
2. È stato valutato finanziamento bancario?
3. È stato valutato contratto EPC o ESCo?
4. È stato valutato noleggio operativo?
5. Sono state confrontate più offerte?

COSTITUZIONE DEL GRUPPO AUC di competenza dell'amministratore:

Accordo tra partecipanti:

1. È stato predisposto verbale contenente regolamento del gruppo AUC?
2. Sono state definite le modalità di adesione?
3. Sono state definite le modalità di recesso?
4. Sono stati definiti i criteri di riparto degli incentivi?
5. È stato acquisito il consenso dei partecipanti?

Gestione economica:

1. È stato definito il conto corrente di riferimento?
2. È stato definito il soggetto referente verso il GSE?
3. È stato definito il criterio di distribuzione degli incentivi?
4. È stato definito il criterio di rendicontazione annuale?

RIEPILOGO FINALE PRIMA DELLA DOMANDA AL GSE, di competenza ripartita:

Amministratore:

1. Delibera assembleare approvata
2. Elenco aderenti definitivo
3. Regolamento AUC approvato
4. Referente individuato

Geometra / Tecnico:

1. Progetto definitivo completato
2. Verifica urbanistica completata
3. Verifica strutturale completata
4. Verifica elettrica completata

5. Produzione attesa calcolata
6. Documentazione tecnica completa

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA AL GSE di competenza del Referente:

1. Verbale assemblea
2. Elaborati tecnici
3. Planimetrie
4. Schema elettrico
5. Elenco POD
6. Documento d'identità del referente
7. Accordo di autoconsumo collettivo
8. Preventivi e quadro economico
9. Documentazione richiesta dal GSE

Impianti condominiali: l'amministratore alla prova delle verifiche obbligatorie

a cura di
di Dario Balsamo

La gestione tecnica degli impianti comuni come presidio di responsabilità professionale.

La gestione degli impianti condominiali rappresenta oggi uno dei principali terreni di responsabilità dell'amministratore. La gestione degli impianti deve quindi essere organizzata come un vero sistema di presidio e per ogni impianto comune dovrebbero essere individuati: soggetto manutentore, responsabile tecnico, documenti obbligatori, scadenze, verifiche eseguite, eventuali prescrizioni, preventivi richiesti, delibere assunte e comunicazioni trasmesse ai condomini.

In particolare, l'ascensore e l'impianto termico sono tra gli impianti condominiali più sensibili, perché incidono direttamente sulla sicurezza degli utenti, sull'accessibilità dell'edificio, sulla vivibilità delle singole abitazioni nonché sulla responsabilità del condominio quale custode del bene comune.

Il ruolo dell'amministratore: non tecnico esecutore, ma regista della conformità

L'amministratore non esegue personalmente le verifiche obbligatorie, ma ha il compito di assicurare che esse vengano programmate, affidate a soggetti abilitati, documentate e, quando necessario, portate all'attenzione dell'assemblea.

La sua funzione ha una doppia dimensione.

Da un lato, è mandatario dei condomini e gestore delle

parti comuni, dovendo quindi, ai sensi dell'art. 1130 cod. civ., curare l'ordinaria amministrazione, eseguire le delibere, riscuotere i contributi e conservare la documentazione. Dall'altro lato, soprattutto quando possiede competenze tecniche, deve saper interpretare i segnali di rischio che emergono dai documenti impiantistici come un verbale di verifica con prescrizioni, un rapporto manutentivo che segnala componenti da sostituire, un libretto incompleto, una dichiarazione di conformità mancante o una comunicazione del terzo responsabile non sono documenti neutri.

Inoltre, la distinzione tra intervento ordinario, intervento straordinario e intervento urgente è fondamentale. Se per un verso le manutenzioni ordinarie rientrano nella gestione corrente, per altro verso le opere straordinarie richiedono, di regola, la deliberazione assembleare e, per altro verso ancora, l'art. 1135, comma 2, c.c. consente all'amministratore di ordinare lavori straordinari quando rivestano carattere urgente, con obbligo di riferirne nella prima assemblea.

Ascensori: manutenzione, verifica biennale e libretto

La disciplina principale è contenuta nel D.P.R. 162 del 30 aprile 1999, come modificato nel tempo. La norma pone gli obblighi in capo al proprietario dello stabile o al suo legale rappresentante e ciò significa che in condominio tale funzione è normalmente riferibile all'amministratore pro tempore.

- **La manutenzione** - Il primo obbligo riguarda la manutenzione. L'art. 15 D.P.R. 162/1999 stabilisce che, ai fini della conservazione dell'impianto e del suo normale funzionamento, il proprietario o il legale rappresentante devono affidare la manutenzione dell'ascensore a persona munita di certificato di abilitazione, a ditta specializzata o ad operatore comunitario dotato di specializzazione equivalente, che operi mediante personale abilitato. Il manutentore deve provvedere periodicamente, secondo le esigenze dell'impianto, alla verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici, con particolare riguardo alle porte dei piani e alle serrature, allo stato di conservazione di funi e catene, nonché alle normali operazioni di pulizia e lubrificazione. Accanto a tali controlli, la norma prevede verifiche almeno semestrali per gli ascensori, relative all'integrità e all'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza, alla verifica minuta di funi, catene e relativi attacchi, all'isolamento dell'impianto elettrico e all'efficienza dei collegamenti con la terra.
- **Le verifiche periodiche** - È importante non confondere manutenzione e verifica periodica. La manutenzione è affidata al manutentore mentre la verifica periodica è attività di controllo terzo. L'art. 13 D.P.R. 162/1999 prevede che l'impianto sia sottoposto a verifica periodica ogni due anni ed alla verifica provvedono ASL, ARPA ove competente, oppure anche gli organismi abilitati. Il soggetto che esegue la verifica rilascia poi il verbale al proprietario o al suo legale rappresentante e alla ditta

incaricata della manutenzione. Se il verbale ha esito negativo, l'esito viene comunicato all'ufficio comunale competente per i provvedimenti del caso. La verifica periodica serve ad accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza di esercizio sono in condizioni di efficienza, se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente e se sono state rispettate le prescrizioni eventualmente impartite in precedenti verifiche.

- **Il libretto** - La documentazione relativa alla manutenzione ed alle verifiche deve infine confluire nel libretto dell'ascensore. L'art. 16 D.P.R. 162/1999 prevede che i verbali delle verifiche periodiche e straordinarie siano annotati o allegati all'apposito libretto, insieme agli esiti delle visite di manutenzione, alla dichiarazione di conformità e alle comunicazioni relative alla matricola dell'impianto.

Per l'amministratore, dunque, la domanda operativa non è: "l'ascensore funziona?", bensì "l'ascensore è mantenuto da soggetto abilitato, è stato verificato nei termini, il libretto è completo, le prescrizioni sono state eseguite e i condomini sono stati informati delle spese necessarie?".

Ascensori e responsabilità: cosa deve presidiare l'amministratore

Per quanto appena visto, seppur la responsabilità dell'amministratore non coincide con quella del manutentore o dell'organismo di verifica, è altrettanto evidente che l'affidamento a soggetti esterni non consente una gestione meramente passiva da parte dell'amministratore stesso.

Il primo profilo da attenzionare riguarda le prescrizioni non eseguite. Se il verbale di verifica o il rapporto del manutentore segnala interventi necessari, l'amministratore deve attivarsi. Ciò significa che se si tratta di interventi ordinari o già coperti dal contratto di manutenzione, deve sollecitarne l'esecuzione, mentre se si tratta di lavori straordinari, deve acquisire preventivi e portare la questione in assemblea ed infine, nel caso vi fosse urgenza, può disporre l'intervento ai sensi dell'art. 1135, comma 2, cod. civ., riferendone poi all'assemblea.

Il secondo profilo riguarda il fermo dell'impianto. In caso di pericolo in atto rilevato dal manutentore, è quest'ultimo che deve fermare l'impianto fino alla riparazione, informando tempestivamente il proprietario o legale rappresentante, il soggetto incaricato delle verifiche periodiche e il Comune. In caso di verifica periodica con esito negativo, l'ufficio comunale dispone il fermo fino alla verifica straordinaria con esito favorevole. In caso di incidente di notevole importanza, anche senza infortunio, il proprietario o legale rappresentante deve darne immediata notizia al Comune, che dispone il fermo.

Il terzo profilo riguarda le segnalazioni dei condomini. Arresti improvvisi, dislivelli tra cabina e piano, porte che non chiudono correttamente, allarmi non funzionanti, rumori anomali o blocchi frequenti devono essere trasmessi al manutentore e tracciati.

Infine, resta il tema della responsabilità da custodia ex art. 2051 cod. civ.c.c. Il condominio, quale custode dell'impianto comune, può essere chiamato a rispondere dei danni cagionati dalla cosa, salvo prova del caso fortuito. L'esistenza di un contratto di manutenzione può avere rilievo nei rapporti interni o in un'eventuale azione di rivalsa, ma non elimina la necessità di una gestione condominiale ordinata e documentata.

Impianti termici: libretto, manutenzione e rapporto di efficienza energetica

Anche gli impianti termici richiedono una gestione documentale rigorosa. Il riferimento principale è il D.P.R. 74 del 16 aprile 2013, relativo a esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e produzione di acqua calda sanitaria.

Il primo documento da presidiare è il libretto di impianto per la climatizzazione. Ai sensi dell'art. 7 D.P.R. 74/2013, gli impianti termici devono esserne muniti. Il libretto contiene le informazioni essenziali sull'impianto e deve essere aggiornato nel tempo. In caso di trasferimento dell'immobile o dell'unità immobiliare, il libretto deve essere consegnato all'avente causa, debitamente aggiornato e con gli allegati.

La manutenzione non ha una periodicità unica e indifferenziata. L'art. 7 stabilisce che le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del D.M. 37/2008, secondo le prescrizioni e la periodicità indicate nelle istruzioni tecniche rese disponibili dall'installatore. Se tali istruzioni mancano o non sono più disponibili, occorre fare riferimento alle istruzioni del fabbricante mentre se anche queste non sono disponibili o reperibili, le restanti parti dell'impianto devono essere controllate secondo le norme UNI e CEI applicabili.

La norma prevede inoltre un obbligo particolarmente utile per l'amministratore: installatori e manutentori devono definire e dichiarare per iscritto al committente o all'utente quali operazioni di controllo e manutenzione siano necessarie per garantire la sicurezza di persone e cose e con quale frequenza esse vadano effettuate.

Questo significa che l'amministratore deve pretendere una programmazione scritta, occorre sapere quali controlli sono previsti, con quale periodicità, e da quale soggetto e con quali esiti documentali.

Diverso è il controllo di efficienza energetica.

L'art. 8 del D.P.R. 74/2013 lo prevede, in occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione, sugli impianti di climatizzazione invernale con potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva con potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW.

Al termine delle operazioni, l'operatore redige e sottoscrive il rapporto di controllo di efficienza energetica. Una copia è rilasciata al responsabile dell'impianto, che la conserva e la allega al libretto; una copia è trasmessa, a

cura del manutentore o del terzo responsabile, alla Regione o Provincia autonoma competente, secondo le modalità e la cadenza previste.

La periodicità dei controlli di efficienza energetica dipende da tipologia di impianto, alimentazione e potenza. L'Allegato A al D.P.R. 74/2013 distingue, ad esempio, generatori a combustibile liquido o solido, generatori a gas, metano o GPL, macchine frigorifere, pompe di calore, scambiatori e cogeneratori. Proprio per questo motivo è improprio indicare nell'articolo una scadenza unica valida per tutti gli impianti.

Terzo responsabile e assemblea condominiale

Nei condomini con impianto centralizzato può assumere particolare rilievo la figura del terzo responsabile. L'art. 6 del D.P.R. 74/2013 stabilisce che esercizio, conduzione, controllo, manutenzione dell'impianto termico e rispetto delle disposizioni in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarli a un terzo.

La delega al terzo responsabile deve essere gestita con attenzione. Essa non può essere considerata un semplice contratto di manutenzione, ma un atto con effetti anche sul piano delle responsabilità. L'assunzione di responsabilità da parte del terzo deve essere redatta in forma scritta contestualmente alla delega.

Se l'impianto non è conforme, la delega non può essere rilasciata, salvo che nell'atto sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla messa a norma. In tale ipotesi il delegante deve porre in essere tutti gli atti necessari affinché il terzo responsabile possa adempiere e deve garantire la copertura finanziaria degli interventi. In condominio, tale garanzia passa attraverso apposita delibera assembleare.

La disciplina è ancora più significativa quando il terzo responsabile segnala interventi non previsti al momento della delega, ma indispensabili per il corretto funzionamento dell'impianto o per la sua rispondenza alle prescrizioni normative. In condominio, il delegante deve autorizzare con apposita delibera il terzo responsabile a effettuare tali interventi entro dieci giorni dalla comunicazione, facendosi carico dei costi. In assenza della delibera nei termini, la delega decade automaticamente.

Questa previsione ha ricadute pratiche importanti. L'amministratore deve organizzare una gestione rapida delle comunicazioni del terzo responsabile. Quando riceve una segnalazione di interventi indispensabili, non può lasciarla nel fascicolo. Deve valutarne il contenuto, informare i condomini, convocare l'assemblea se necessario e documentare ogni passaggio.

Accessibilità, sicurezza e prestazione energetica alla luce delle norme UNI

Per gli ascensori, merita attenzione la norma UNI EN 81-82:2026, in vigore dal 26 marzo 2026, dedicata al

miglioramento dell'accessibilità degli ascensori esistenti per le persone, incluse le persone con disabilità. Si tratta di una norma tecnica e non di una fonte legislativa primaria, ma è comunque rilevante per amministratori, tecnici e organismi di verifica, perché offre un parametro tecnico aggiornato in un settore sempre più sensibile.

Sul versante energetico, il D.M. 28 ottobre 2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 5 dicembre 2025 ed entrato in vigore il 3 giugno 2026, aggiorna il decreto requisiti minimi del 26 giugno 2015. Il decreto non cancella il D.P.R. 74/2013, al contrario, conferma che i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione, accertamento e ispezione degli impianti termici degli edifici restano fissati dal D.P.R. 74/2013 e dalle successive disposizioni applicabili.

Check-list operativa per l'amministratore di condominio

Ambito	Documento / adempimento	Soggetto	Azione dell'amministratore
Ascensore	Controlli manutentivi periodici	Manutentore	Richiedere rapporti e annotazioni
Ascensore	Verifica periodica biennale	ASL, ARPA o organismo abilitato	Programmare la scadenza e conservare il verbale
Ascensore	Verifica straordinaria	Soggetti abilitati alla verifica	Attivarla dopo esito negativo, incidente rilevante o modifiche costruttive
Ascensore	Libretto e targa	Manutentore	Conservare e aggiornare il fascicolo
Ascensore	Segnalazioni condomini	Manutentore	Trasmettere, sollecitare, archiviare
Impianto termico	Libretto impianto	Manutentore / responsabile impianto	Verificare esistenza e aggiornamento
Impianto termico	Manutenzione	Ditta abilitata D.M. 37/2008	Pretendere piano scritto di controlli e frequenza
Efficienza energetica	Rapporto di controllo	Manutentore o terzo responsabile	Conservare e verificare trasmissione alla Regione
Terzo responsabile	Delega scritta	Impresa qualificata	Verificare forma, comunicazioni e contenuto
Terzo responsabile	Segnalazione interventi indispensabili	Terzo responsabile	Attivare assemblea e delibera
Lavori urgenti	Intervento indifferibile	Impresa	Disporre intervento e riferire alla prima assemblea
Focus 2026	Accessibilità ascensori	Tecnico	Valutare UNI EN 81-82:2026 come parametro tecnico
Focus 2026	Requisiti energetici	Tecnico energetico	Considerare il D.M. 28 ottobre 2025 negli interventi rilevanti

Casistica giurisprudenziale

Pronuncia	Testo
Impianto termico e terzo responsabile Cass. civ., Sez. III, sent. 23 maggio 2019, n. 13966	La controversia riguardava un danno ambientale causato dalla fuoriuscita di carburante da un impianto termico condominiale. Il condominio aveva agito in rivalsa contro la società incaricata della manutenzione quale terzo responsabile. Quando il proprietario dell'impianto termico affida gestione e manutenzione a un soggetto qualificato come terzo responsabile, la custodia e la responsabilità per i danni possono spostarsi sul delegato, purché l'incarico sia conforme alla normativa e il soggetto possieda adeguati requisiti tecnici, economici e organizzativi.
Ascensore e obblighi della ditta manutentrice Cass. civ., Sez. VI, ord. 29 novembre 2019, n. 31215	Una condomina aveva subito danni a causa del malfunzionamento dell'ascensore. La ditta manutentrice era stata condannata a manlevare il condominio perché il guasto era riconducibile a un componente obsoleto già problematico in passato. Il manutentore dell'ascensore non deve limitarsi a intervenire quando l'impianto si guasta, ma deve anche segnalare al condominio la necessità di sostituire componenti obsoleti o potenzialmente pericolosi.
Ascensore, vizio costruttivo e responsabilità da custodia Cass. civ., Sez. VI, ord. 9 novembre 2017, n. 26533	Due persone avevano subito danni per la caduta della cabina dell'ascensore. Il condominio aveva invocato il caso fortuito, sostenendo che il danno dipendesse da un vizio costruttivo dell'impianto. Il vizio costruttivo dell'ascensore non costituisce di per sé caso fortuito idoneo a escludere la responsabilità del condominio custode ex art. 2051 c.c.; il condominio potrà eventualmente rivalersi sui responsabili tecnici, ma non si libera automaticamente verso il danneggiato.
Dislivello ascensore e condotta dell'utente Cass. civ., Sez. III, sent. 22 giugno 2016, n. 12895	Una persona era caduta uscendo da un ascensore fermatosi con un dislivello di circa 20 cm rispetto al piano. La Corte ha valorizzato le concrete condizioni del caso, tra cui illuminazione e percepibilità del dislivello. La responsabilità del custode può essere esclusa quando la situazione di pericolo sia percepibile e superabile con l'ordinaria cautela dell'utente; il comportamento imprudente del danneggiato può integrare caso fortuito.
Dislivello ascensore e limiti del caso fortuito Cass. civ., Sez. III, ord. 31 ottobre 2017, n. 25837	Anche questa pronuncia riguarda una caduta per dislivello tra cabina dell'ascensore e piano di arresto. La Corte ha precisato che la colpa della vittima non basta sempre, da sola, a escludere la responsabilità del custode. La condotta del danneggiato può escludere la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. solo quando assuma concreta efficacia causale interruttiva; occorre valutare prevedibilità, evitabilità e incidenza effettiva del comportamento dell'utente.
Amministratore, ascensore e sicurezza sul lavoro Cass. pen., Sez. IV, sent. 16 marzo 2021, n. 10136	Una dipendente di una ditta di pulizie era deceduta dopo essere stata colpita dall'ascensore durante attività sulle grate di protezione del vano. La Cassazione ha escluso l'automatica attribuzione all'amministratore della qualità di committente prevenzionistico. L'amministratore non risponde automaticamente come committente ai sensi del D.Lgs. 81/2008: occorre verificare in concreto se l'assemblea gli abbia attribuito poteri di scelta, verifica e controllo sull'impresa appaltatrice e sull'organizzazione dei lavori.
Dislivello ascensore, caso fortuito e condotta imprudente Trib. Roma, Sez. XII civ., sent. 14 maggio 2026, n. 7669	Una condomina chiedeva il risarcimento per una caduta dovuta al dislivello tra pianerottolo e cabina. Il Tribunale ha rigettato la domanda, valorizzando l'assenza di prova precisa sulla dinamica, la visibilità dell'anomalia e la conoscenza pregressa dei malfunzionamenti dell'impianto. Il condominio è custode dell'ascensore, ma il risarcimento richiede la prova del nesso causale tra impianto e danno. La condotta imprudente dell'utente può interrompere il nesso causale quando assorbe la sequenza causale dell'evento.

Pronuncia	Testo
Ascensore datato, mancato adeguamento e manomissione Trib. Roma, 31 luglio 2025, n. 11492	Il caso riguardava un ascensore risalente, con profili di mancato adeguamento, ma la dinamica del sinistro era stata ricondotta a una manomissione volontaria del sistema di sblocco. Anche in presenza di criticità tecniche dell'impianto, la responsabilità del custode può essere esclusa quando il danno sia causato da una condotta volontaria e deliberata del danneggiato, dotata di esclusiva efficienza causale.
Impianto di riscaldamento centralizzato e prova del nesso causale Corte d'Appello Milano, Sez. II civ., sent. 15 ottobre 2025, n. 2745	Un condomino lamentava danni al proprio impianto di riscaldamento a pannelli radianti, ricollegandoli alla gestione della caldaia centralizzata e alla mancata installazione di dispositivi di filtraggio. La domanda è stata rigettata per difetto di prova del nesso causale. Nelle controversie relative agli impianti comuni non basta allegare una cattiva gestione dell'impianto condominiale: il danneggiato deve provare il collegamento causale concreto tra bene comune, omissione gestionale e danno lamentato.

Rischi microbiologici nell'acqua erogata dagli impianti dei condomini

a cura di
Daniele Visentin - DTS srl

Il testo analizza i rischi microbiologici legati all'acqua erogata negli impianti condominiali, evidenziando il quadro normativo stabilito dal D.Lgs. 31/2001, che impone il rispetto di specifici parametri di qualità fino ai punti di utilizzo domestico. Viene sottolineata la responsabilità dei gestori e degli amministratori nel garantire la conformità dell'acqua lungo tutta la rete interna degli edifici.

La normativa vigente in materia di qualità delle acque destinate al consumo umano (D.Lgs. 31 del 2 febbraio 2001) prevede tutta una serie di parametri microbiologici/chimici e valori di riferimento. In particolare, il D.L.gs. 31/2001 specifica che i valori di riferimento si debbano applicare anche agli impianti di distribuzione domestica, precisando che per impianti domestici si deve intendere quei tratti di impianto comprendenti le condutture, i raccordi, le apparecchiature installate tra i rubinetti utilizzati per l'erogazione dell'acqua e la rete di distribuzione esterna. La normativa infatti, non si applica solo a quegli impianti nei quali la qualità dell'acqua non abbia ripercussioni dirette o indirette sulla salute dei consumatori, che sono individuati con norme appositamente emanate.

In particolare, la normativa vigente prevede, per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, che il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura debbano assicurare che tutti i valori di parametro fissati nell'allegato 1 del D.lgs 31/2001 siano rispettati dal punto di consegna sino ai rubinetti.

Il problema legionella

Un argomento correlato alla qualità e sicurezza igienica dell'acqua è rappresentato dal problema legionella. Come è noto nella seduta del 7 maggio 2015, è stato approvato in Conferenza Stato-Regioni un documento di sintesi e aggiornamento di tutte le indicazioni riportate nelle precedenti linee guida e normative in materia di legionella.

Quindi le linee guida sono state aggiornate alla luce delle nuove conoscenze scientifiche, con l'ausilio tecnico-scientifico dell'Istituto Superiore di Sanità e di figure istituzionali esperte del settore. Nel documento si è esteso l'obbligo di redigere un «Protocollo di controllo del rischio Legionellosi» anche ai condomini e alle strutture civili in genere. In particolare in tutte le strutture abitative condominiali con impianto idro-sanitario centralizzato, l'amministratore di condominio è stato reso responsabile della corretta informazione e sensibilizzazione dei singoli condomini sull'opportunità di adottare le misure di controllo del rischio legionella.

Questo è un documento che deve contenere la “valutazione del rischio” che è il modo corretto per raggiungere l'obiettivo di identificare tutti i fattori di rischio del condominio e, in particolare, degli impianti idrici, in particolare dell'impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Inoltre il documento deve anche prevedere la “gestione del rischio” cioè quelle azioni preventive con le quali vengono definite le procedure per la manutenzione degli impianti idrici nonché le procedure per i periodici controlli microbiologici dell'acqua erogata.

La *Legionella pneumophila* è un batterio aerobio che vive nell'acqua ed è il principale agente patogeno di questo gruppo per l'uomo a cui provoca la legionellosi o *malattia dei legionari*. L'infezione per l'uomo si contrae inalando goccioline di acqua provenienti da un impianto idrico contaminato, per cui è soprattutto durante la doccia che l'aerosol si forma e può distribuire le legionelle presenti nel “biofilm” depositato nei tubi dell'impianto idrico.

Il batterio predilige temperature dell'acqua calda nell'intervallo compreso tra i 25 e i 45 °C e per questo motivo lo si ritrova facilmente nel “biofilm” che col tempo si forma negli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria. In linea di principio, nei condomini con la produzione di acqua calda sanitaria “centralizzata”, che viene accumulata all'interno di serbatoi di grandi dimensioni che favoriscono il ristagno dell'acqua e la proliferazione del germe, il rischio è maggiore che in quelli in cui la produzione di acqua calda sanitaria avviene all'interno delle singole unità abitative, per esempio con caldaie murali. Il rischio principale risiede nei bollitori dell'acqua calda e nelle tubazioni delle parti comuni.

Esistono anche altri fattori che possono favorire la crescita di legionella negli impianti. Le incrostazioni

calcaree, essendo porose, sono facilmente colonizzabili dalla legionella, che trova in esse una protezione da interventi di natura esterna (innalzamenti della temperatura, uso di disinfettanti chimici, eccetera). Le corrosioni delle tubazioni, invece, riducono la capacità dei disinfettanti normalmente impiegati per la protezione delle tubazioni. Un corretto trattamento dell'acqua, in accordo alla Norma Uni - Cti 8065, consente di prevenire i fenomeni di incrostazione e di corrosione, mantenendo in perfetta efficienza gli impianti. Tale trattamento, (D.P.R. 59/2009 e "Decreto Requisiti Minimi"), anche negli impianti termici di potenzialità inferiore a 350 kW, consente un considerevole risparmio energetico, mantenendo nel contempo l'impianto in perfetta efficienza. Intervenire preventivamente impiegando un idoneo trattamento dell'acqua contribuisce, oltre che al risparmio energetico, a limitare la formazione del biofilm, nonché del calcare e di corrosioni, che sono le principali cause che concorrono allo sviluppo e alla crescita della Legionella. Nel caso in cui si riscontrino significative concentrazioni di Legionella pneumophila, è possibile risanare l'impianto utilizzando uno o più metodi di bonifica indicati nelle Linee guida Ministeriali. Sono previsti, sia l'innalzamento della temperatura dell'acqua, sia l'utilizzo di disinfettanti chimici, che l'impiego di sistemi fisici come l'installazione di lampade UV. Il metodo più idoneo è programmato in funzione del tipo di impianto, dei materiali utilizzati, dei costi di gestione, nonché della facilità di impiego.

Per saperne di più

Linee guida per la prevenzione ed il controllo della legionellosi **approvate in Conferenza Stato-Regioni, nella seduta del 7 maggio 2015**

https://www.salute.gov.it/imgs/C_17_pubblicazioni_2362_allegato.pdf



Il Pest Control Operator (disinfestatore): evoluzione di una professione

a cura di
Giuseppe & Nicholas Pecoraro
Responsabili tecnici PULIMAC 3 srl
Disinfestazioni ambientali

Dalla legge sulla riforma del condominio (legge 220/2012) ad oggi, la figura professionale dell'amministratore di immobili si è evoluta sempre più verso quella di un manager d'azienda, in grado di gestire non soltanto più la contabilità ma anche gli aspetti tecnici, energetici, legali e di riqualificazione patrimoniale, al punto da incidere anche sul valore del fabbricato nel tempo

Oggi l'amministratore di condominio è un Building Manager che, con l'aiuto di figure professionali specializzate, tra cui quella del Pest Control Operator (disinfestatore) ha la capacità di influire positivamente sulla qualità di vita dei propri condòmini. Sono sempre più frequenti, infatti, le problematiche di carattere igienico-sanitarie ricorrenti nei condomini causate da una moltitudine di animali sinantropici molesti che ci accorgiamo esistere solo quando invadono i nostri quotidiani spazi di vita. Si pensi ad esempio che, in una città come Torino, vi è una popolazione murina (ratti/topi) stimata tra 1 ed 1,5 Mln di individui (stima di esperti e non scientifica) ed una di piccioni (Columba livia forma domestica), in tutto il comprensorio metropolitano, approssimativamente stimata di 2.5 Mln di esemplari (oltre 600 volatili per Km²).

Queste problematiche in un condominio possono concretizzarsi, ad esempio, per un ascensorista, nel non riuscire ad avere accesso al locale macchine nel sottotetto perché invaso dal guano dei volatili (ne producono infatti sino a 12 kg individuo/anno) o per un termoidraulico nell'avere la caldaia bloccata a causa dei fili rosicchiati dai ratti (i loro denti infatti



crescono tra i 9 ed i 13 cm. l'anno). Insomma le città sono diventate dei luoghi confortevoli ed ospitali non solo per noi ma anche per tutti quegli animali selvatici (piccioni, ratti, topi, blatte, zanzare, formiche, vespe, lepidotteri, ecc.) in parte arrivati anche da altri paesi e quindi alloctoni, (come la zanzara tigre, la popilia japonica o la cimice asiatica) che ben si sono adattati a vivere a stretto contatto sia con i nostri spazi vitali che con i nostri stili di vita.

Le temperature costanti tutto l'anno hanno fatto il resto, al punto da annullare quasi completamente quei periodi di diapausa (stop biologico) che, negli ambienti naturali invece, sono fondamentali per il bilanciamento di una popolazione. Quando le temperature, dalla primavera all'estate marcano un'impennata, infatti, i cicli biologici di riproduzione si dimezzano e la percezione della loro presenza appare più evidente. Si pensi ad una zanzara che, con temperature tra i 15 C° ed i 20 C° impiega dalle 2 alle 4 settimane per l'intero ciclo vitale mentre, oltre i 25 C° in appena 6-8 giorni passa da uovo a pungere.

La figura del Pest Control Operator oggi è una professionalità importante che sa risolvere criticità causate da infestanti molesti, confinandoli fuori dai nostri spazi vitali grazie soprattutto ad azioni correttive mirate di Pest Proofing (misure anti-infestante), utili per preservare la biodiversità circostante che nulla centra con il problema. E che quest'ultima sia fondamentale per noi e per l'ambiente nel quale viviamo, ce lo ricorda anche la nostra Costituzione (modificata a febbraio 2022) che, all'articolo 9 “[...]Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni[...].”

Anche a livello europeo l'attenzione verso la tutela della natura e della biodiversità ha segnato traguardi importanti con l'approvazione del Regolamento UE 2024/1991 -Nature Restoration Law - sul ripristino della natura, recepito nel nostro paese con il D.Lgs 80/2026 in vigore dal 31/5/2026. Il Pest Control Operator è oggi un esperto conoscitore della biologia e dell'etologia della fauna urbana tanto da far comprendere ai propri interlocutori che, perché una buona disinfestazione abbia successo, è necessario prima di tutto intervenire sulla rete trofica dell'infestante, ricercandone le fonti di cibo per limitarle sino ad azzerarle. L'intervento biocida successivo deve necessariamente essere chirurgico, localizzato e sempre circoscritto avendo ben chiare le possibili conseguenze per un uso improprio.

Solo un approccio integrato o Integrated Pest Management insieme ad una formazione costante può fare la differenza: le certificazioni volontarie UNI-EN ISO rappresentano il sigillo di garanzia sulle competenze raggiunte.

(*Responsabile Tecnico PULIMAC 3 srl DISINFESTAZIONI)

Infiltrazioni nei locali interrati: la soluzione tecnica delle resine poliuretaniche idroespansive

a cura di
Simone D'Elia - D'Elia Service

Le infiltrazioni d'acqua nei locali interrati rappresentano una delle problematiche più complesse dell'edilizia moderna. Box auto, cantine, fosse ascensori, muri controterra, pavimentazioni sotto falda acquifera, giunti strutturali, soffitti in predalles e solai in getto pieno sono costantemente esposti a fenomeni di spinta idrostatica e permeazione dell'acqua che, nel tempo, compromettono funzionalità, sicurezza e durabilità delle strutture.

Negli ultimi anni, il metodo delle iniezioni di resine poliuretaniche idroespansive si è affermato come una delle tecnologie più efficaci per il blocco definitivo delle infiltrazioni, grazie alla possibilità di intervenire direttamente dall'interno, senza demolizioni invasive.

Il principio tecnico consiste nell'iniettare resine poliuretaniche ad alta reattività all'interno delle fessurazioni, dei vuoti strutturali o dei punti di passaggio dell'acqua. A contatto con l'umidità o con l'acqua in pressione, la resina reagisce rapidamente espandendosi fino a saturare cavità, microlesioni e capillari presenti nel calcestruzzo o nella muratura, creando una barriera impermeabile stabile ed elastica.

L'intervento avviene attraverso perforazioni mirate della struttura e l'installazione di appositi packer di iniezione collegati a pompe ad alta pressione.

La resina viene distribuita in profondità seguendo il percorso dell'acqua fino alla completa sigillatura del punto infiltrativo.

Questa tecnologia trova applicazione in numerosi contesti strutturali complessi:

- box e corselli interrati soggetti a infiltrazioni da falda: cantine e muri controterra con umidità in pressione;
- fosse ascensori con presenza costante di acqua;
- soffitti in predalles e getti pieni interessati da nidi di ghiaia o fessurazioni; il livello della falda acquifera;
- pavimentazioni poste sotto giunti di dilatazione strutturali deteriorati dal tempo e dai movimenti della struttura.

Rispetto ai sistemi tradizionali, le iniezioni poliuretaniche offrono vantaggi tecnici rilevanti: assenza di demolizioni, rapidità di esecuzione, possibilità di operare anche con acqua attiva e riduzione significativa dei costi rispetto agli scavi esterni. Inoltre, la capacità elastica delle resine consente di assorbire eventuali micro-movimenti strutturali mantenendo nel tempo l'efficacia impermeabilizzante.

Elemento fondamentale del processo è la corretta diagnosi tecnica dell'origine dell'infiltrazione. Ogni struttura presenta caratteristiche differenti e richiede competenze specifiche nella lettura dei fenomeni di degrado del calcestruzzo e nella scelta delle resine più idonee in funzione della pressione idraulica, della tipologia di supporto e della dinamica infiltrativa.

Tra le aziende specializzate nel settore, D'Elia Service si distingue come realtà leader negli interventi di impermeabilizzazione tecnica mediante resine poliuretaniche idroespansive, operando su strutture civili industriali e condomini con metodologie avanzate e sistemi professionali ad alta efficacia.

In un contesto edilizio sempre più orientato al recupero e alla manutenzione delle opere interrate, le tecnologie di iniezione rappresentano oggi una soluzione evoluta, rapida e altamente performante per la risoluzione definitiva delle infiltrazioni d'acqua.

Obblighi normativi e procedure da seguire in caso di presenza di materiali contenenti amianto negli edifici

a cura di
Daniele Visentin - DTS srl

Predisposizione del programma di controllo, mappatura dei materiali, verifiche periodiche e informazione agli occupanti.

Rilevata la presenza di materiali contenenti presumibilmente amianto in un edificio, la normativa attualmente in vigore (D.M. 6 settembre 994 “*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6 comma 3, e dell’art. 12 comma 2 della legge 27 marzo 1992 n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto*”), obbliga il proprietario o il responsabile delle attività che si svolgono all’interno di fabbricati contenenti manufatti in cemento - amianto, a predisporre il **“Programma di controllo dei materiali di amianto in sede - procedure per le attività di custodia e di manutenzione”**.

Tale programma implica:

1. mantenere in buone condizioni i materiali contenenti amianto, prevenire il rilascio e la dispersione di fibre aero-disperse;
2. intervenire in maniera corretta qualora si verifichi un rilascio di fibre;
3. verificare periodicamente le condizioni dei materiali contenenti amianto;
4. il proprietario dell’immobile e/o il responsabile dell’attività che vi si svolge deve:
 - designare una figura 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 (mappatura);
- evidenziare con apposita cartellonistica tutti i manufatti contenenti Amianto allo scopo di evitare che l'Amianto venga inavvertitamente disturbato;
- garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi manutentivi e in occasione di qualsiasi evento che possa causare un disturbo di materiali contenenti amianto;
- fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di amianto nello stabile, sui rischi potenziali e sui comportamenti da adottare;
- nel caso siano in opera materiali friabili provvedere a far ispezionare l'edificio almeno una volta all'anno, da personale qualificato ed in grado di valutare le condizioni dei materiali, redigendo un dettagliato rapporto corredato da documentazione fotografica. Copia del rapporto deve essere trasmessa all'A.S.L. competente, la quale potrà prescrivere di effettuare un monitoraggio ambientale periodico delle fibre aero-disperse all'interno dell'edificio.

In sede di accertamento da parte degli Organi competenti, l'inottemperanza al disposto dei paragrafi 2 e 4 dell'allegato al D.M. 6 settembre 1994, è punita con una sanzione amministrativa da euro 3.615,20 a euro 18.075,99 (ai sensi dell' art. 15 comma 2 della legge 257/1992), conciliabile entro 60 giorni dalla notifica dell' atto con il pagamento di euro 6.025,33 (ai sensi dell' art. 16 comma 1 della legge 689/1981). Oltre a questa, sussistono le sanzioni previste dal D.Lgs. 81/2008 in tema di mancata valutazione dei rischi nei luoghi di lavoro (in questo senso, i condomini sono assimilati ai luoghi di lavoro).

In estrema sintesi:

- è necessario effettuare un sopralluogo preliminare nel fabbricato ove sono presenti manufatti presumibilmente contenenti Amianto (cantine, vani scale, corridoi soffitte, sottotetti, autorimesse, ecc...) e avere a disposizione i disegni raffiguranti l'intero fabbricato per realizzare la mappatura;
- in virtù di quanto viene riscontrato in sede di sopralluogo, verrà determinato il numero di campionamenti di materiale da fare analizzare in un laboratorio accreditato. I campionamenti possono esser richiesti all'ARPA o allo SPRESAL (a seconda che i materiali siano all'interno o all'esterno del fabbricato) oppure tramite ditte specializzate nel trattamento e nella rimozione di materiali contenenti amianto;
- per finire, occorre redigere il **"Piano di manutenzione e controllo periodico dei manufatti in cemento amianto"**.

I manufatti contenenti Amianto sono pericolosi nel momento in cui possono rilasciare fibre nell'ambiente a causa del deterioramento dei manufatti medesimi per sollecitazioni meccaniche, stress termici, dilavamento di acque meteoriche e altri fattori che possono andare a compromettere l'integrità dei manufatti.

L'amianto friabile, ovvero quello riducibile in polvere tramite una semplice azione manuale, è pericoloso rispetto all'amianto compatto in quanto può essere facilmente inalato dando luogo a patologie mortali. Per questa ragione il Legislatore ha imposto l'attuazione dei programmi di controllo sopra menzionati.



VENTIANNI^{di}
AGIAI

un evento che guarda al futuro

2006 • 2026