



**RESPONSABILITA' DELL' AMMINISTRATORE  
NELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA E DEGLI  
IMPIANTI CONDOMINIALI**

*Relatore: Renato Cremonesi*

- Responsabilità dell'Amministratore
- Efficienza energetica
- Sicurezza
- Incentivi e Strumenti Finanziari

# RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE

---

L'Amministratore è **responsabile**, nei confronti dei condomini, dei danni causati:

- dalla sua negligenza,
- dal cattivo uso dei poteri
- da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

# RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE

---

Con la Riforma del 2012, si è estesa la responsabilità dell'Amministratore, anche in ambiti che esulano dalla «mera gestione dominicale dei beni collettivi ex art. 1117 c.c.», e che in ordine ai cambiamenti sociali in atto, abbracciano nuove esigenze di:

- **Efficienza energetica,**
- **Sicurezza delle Strutture e degli Impianti,**
- **Salubrità degli ambienti**

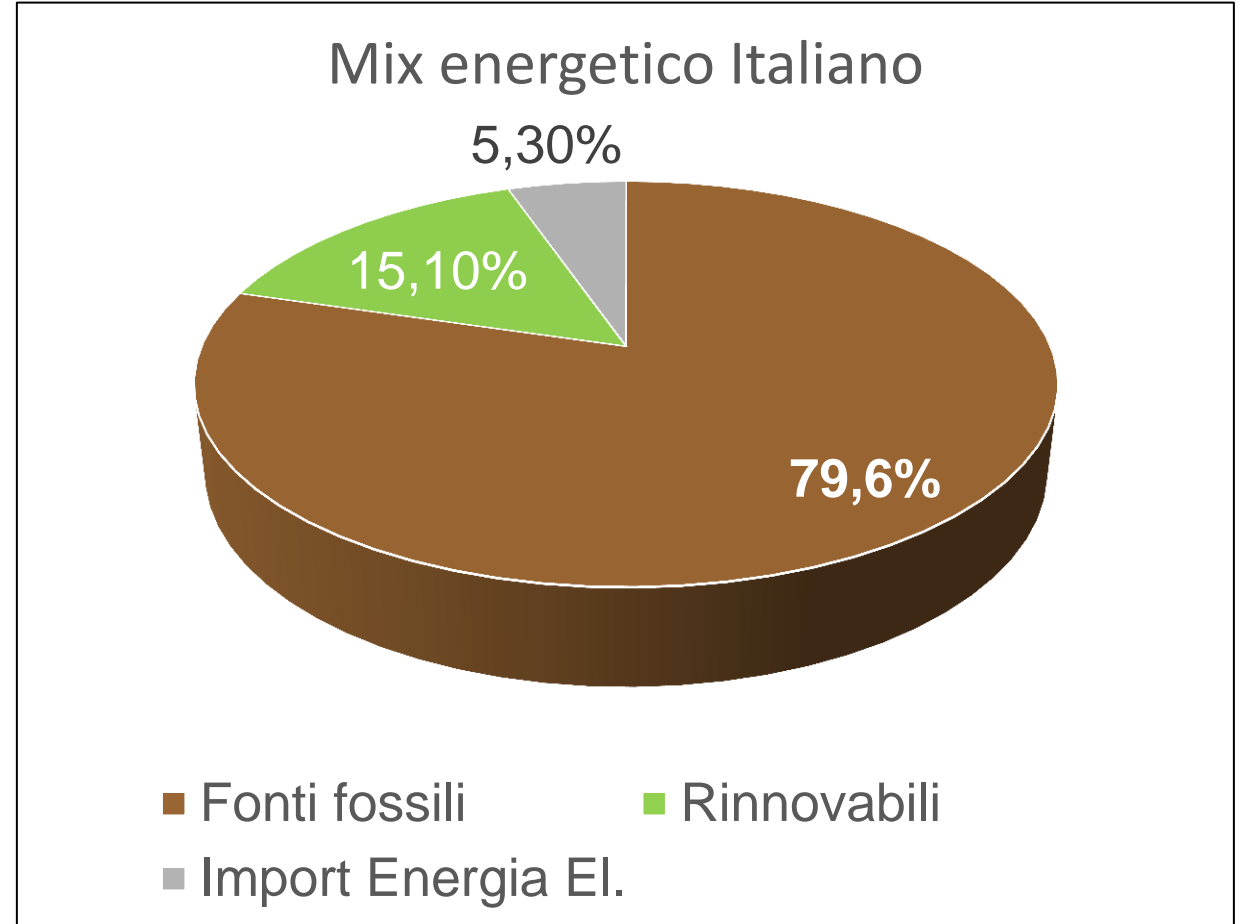


La Cop24 è la prima riunione sul clima che si tiene dopo la pubblicazione ad ottobre del report dell'**Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)**: nel documento si afferma che per limitare l'aumento della temperatura a 1.5 gradi, i governi dovranno ridurre le emissioni di gas serra del 45 per cento entro il 2030

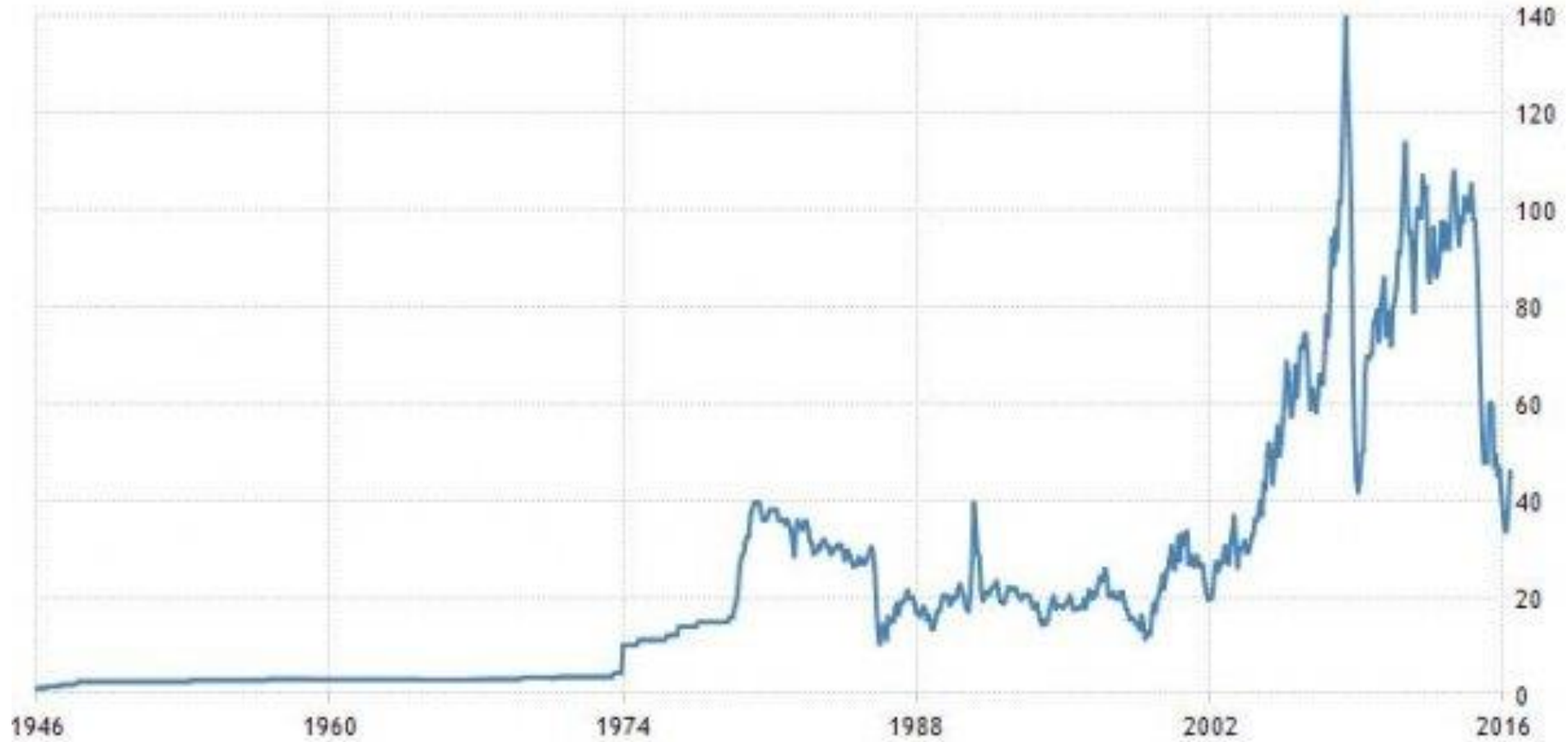
KATOWICE - Se tutti i governi si limiteranno ai loro attuali obiettivi climatici, "largamente insufficienti", il mondo vedrà un aumento medio della temperatura di 3 gradi centigradi entro il 2100, il doppio del limite di 1,5 concordato a Parigi tre anni fa".

MIX ENERGETICO ITALIANO	
Carbone	9,50%
Gas Naturale	34,80%
Petrolio	35,30%
Rinnovabili	15,10%
Import Energia El.	5,30%

- rischi economici
- rischi di approvvigionamento
- rischi ambientali



➤ rischi economici

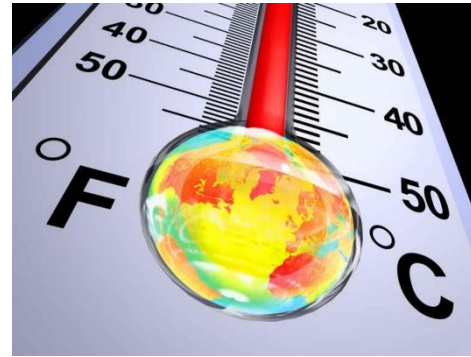
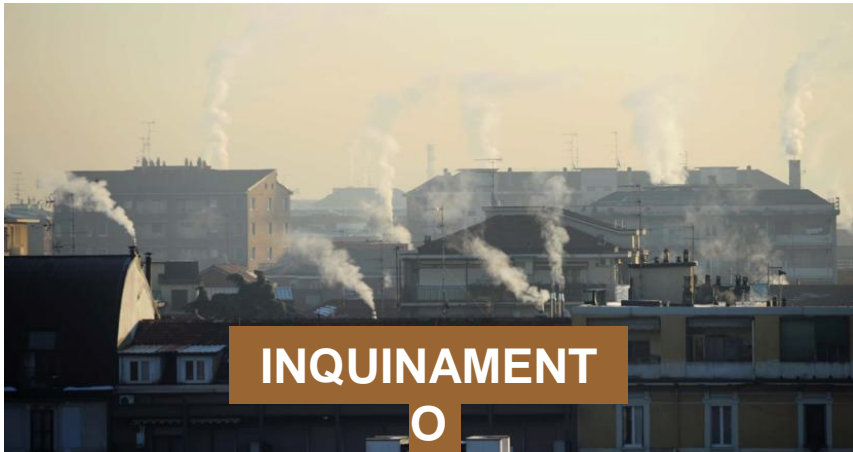


➤ rischi di approvvigionamento





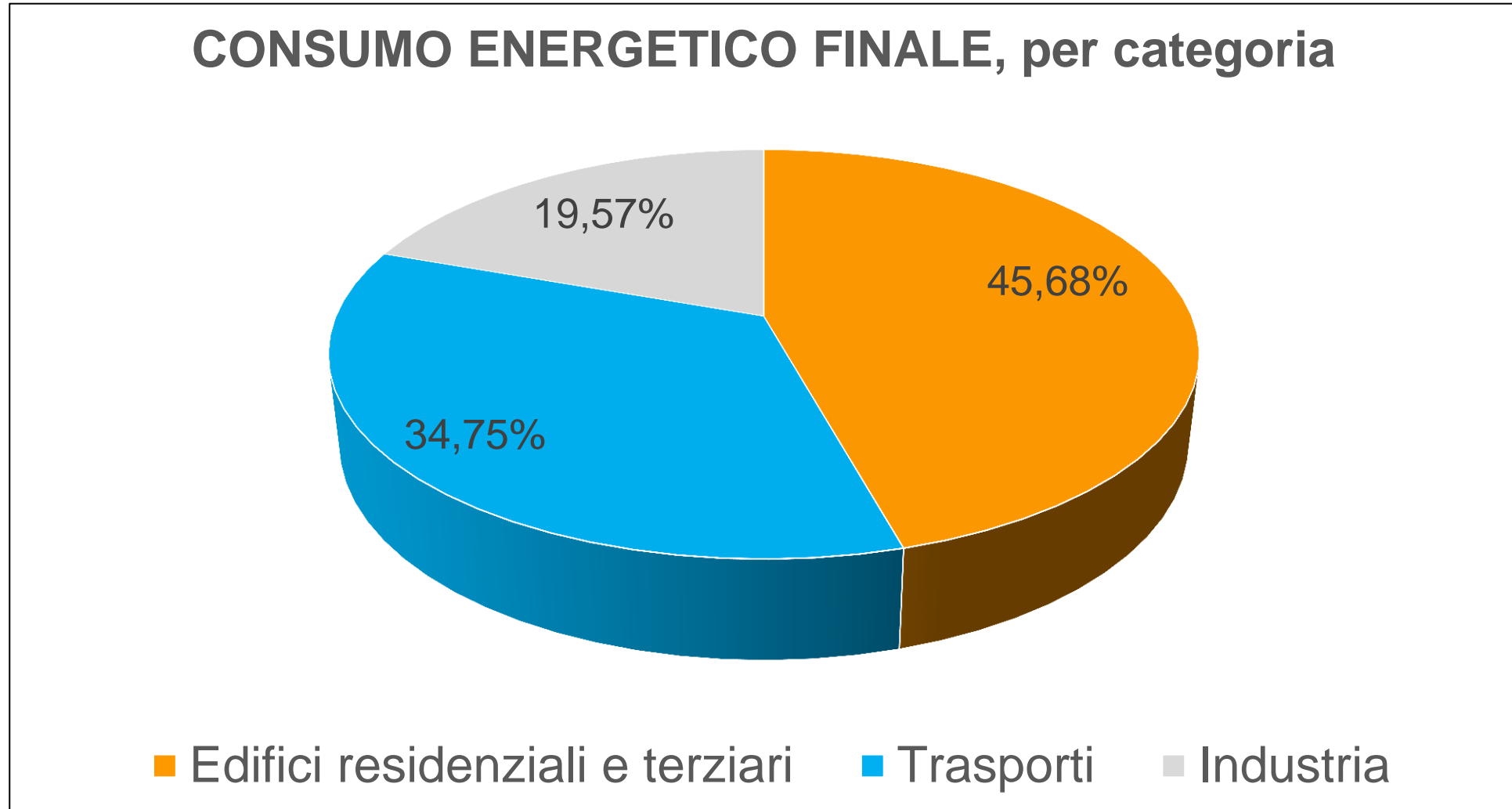
### ➤ rischi ambientali





### BOLLETTA ENERGETICA ITALIANA, annuale

- 104 €Miliardi
- 96 milioni di TEP
- 221 milioni di t di CO<sub>2</sub>



**Abitazioni Italiane: 27.000.000**



Consumi annui:

**70,2 mld kWh en. el.**

**2,3 mld litri gasolio**

**27,2 mld mc gas metano**

Bolletta

Energetica:

**43,2 €mld**

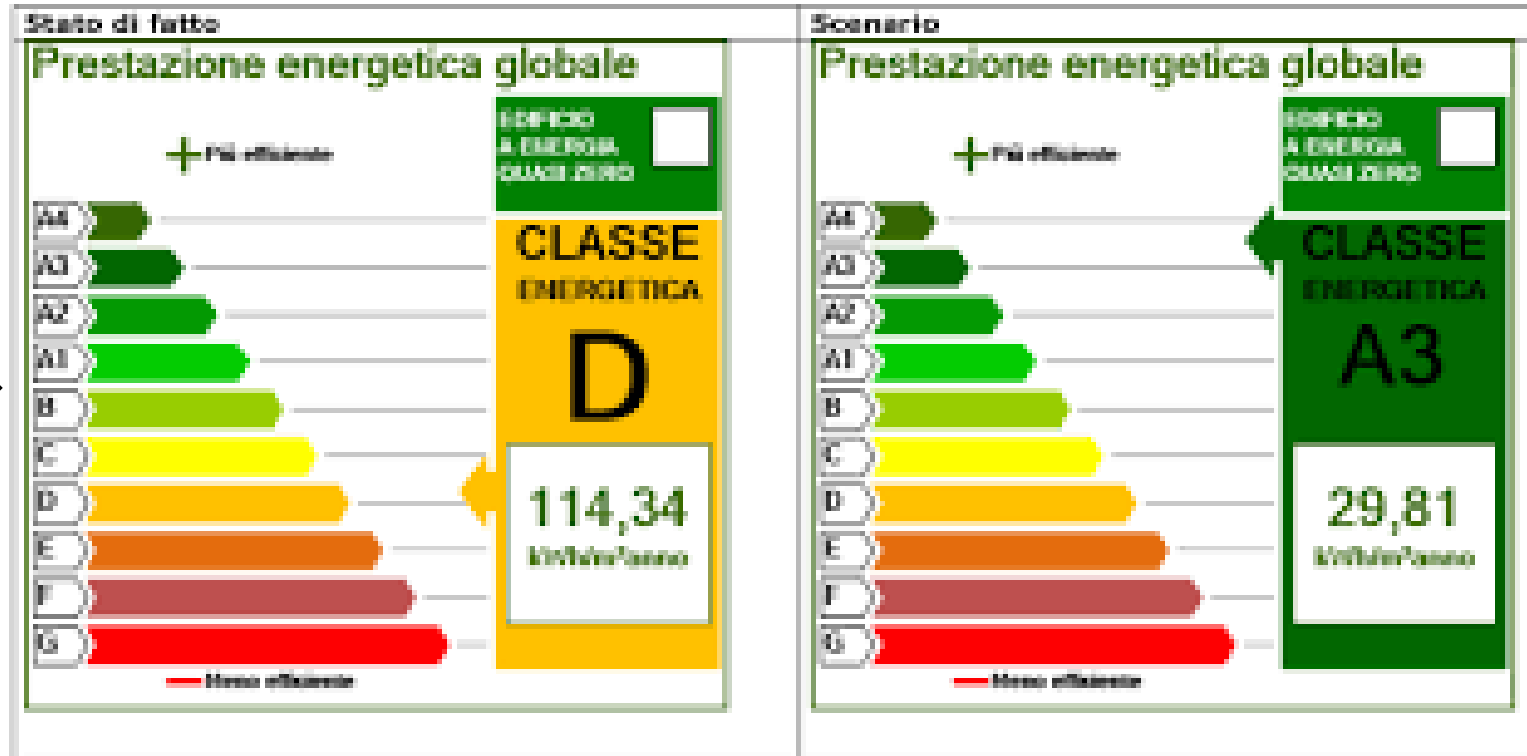
**37,5 mln tep**

**88,2 mln t CO2**

**Efficienza Energetica: 54%**

# EFFICIENZA ENERGETICA

## Energia & Clima



## Prescrizioni

- Temperatura ambiente, invernale =  $20^{\circ} \pm 2^{\circ}$
- Temperatura ambiente, estiva =  $26^{\circ}$
- Progetti e schemi d'impianto firmati, secondo quanto definito dal DM 37/2008 (impianto termico, linea gas, canna fumaria, impianto elettrico); corredata dalle opportune relazioni tecniche quali ad esempio legge 10, ecc...
- Dichiarazioni di conformità (con evidenza di tutti i materiali coperti dalla conformità)
- Certificazioni dei prodotti installati
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, poiché sono quelli più soggetti a controllo in caso di verifica.
- Per centrale termica superiore a 35 kW: Denuncia ISPESL o INAIL dell'impianto termico
- Per centrale termica superiore a 116 kW: Denuncia ISPESL o INAIL dell'impianto termico  
+ Certificato di Prevenzione Incendi

## Controlli e sanzioni

- Controlli: scarsi
- Sanzioni: rare

*Effetti? Molti impianti sono fuori norma*

*Ma cosa succede in caso di incidente?*

## Controlli e sanzioni

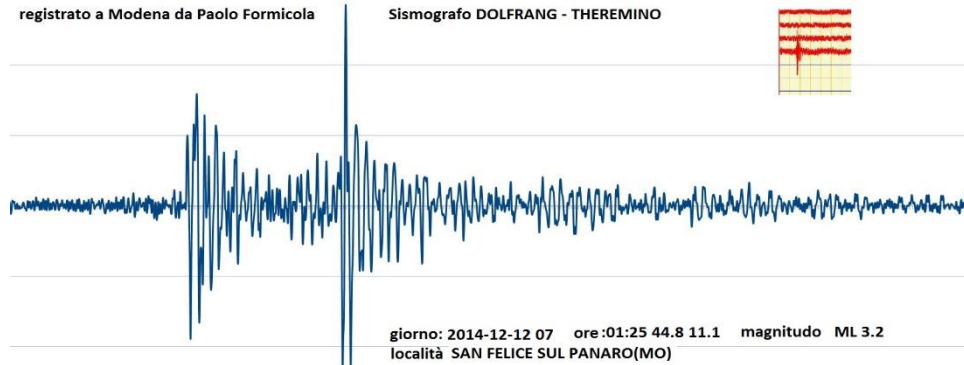
- Le Assicurazioni non rispondono per i danni causati da Impianti non a norma;
- Le responsabilità ricadono **sull'Amministratore;**
  - L'Amministratore è **responsabile**, nei confronti dei condomini, dei danni causati:
    - dalla sua negligenza,
    - dal cattivo uso dei poteri
    - da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.





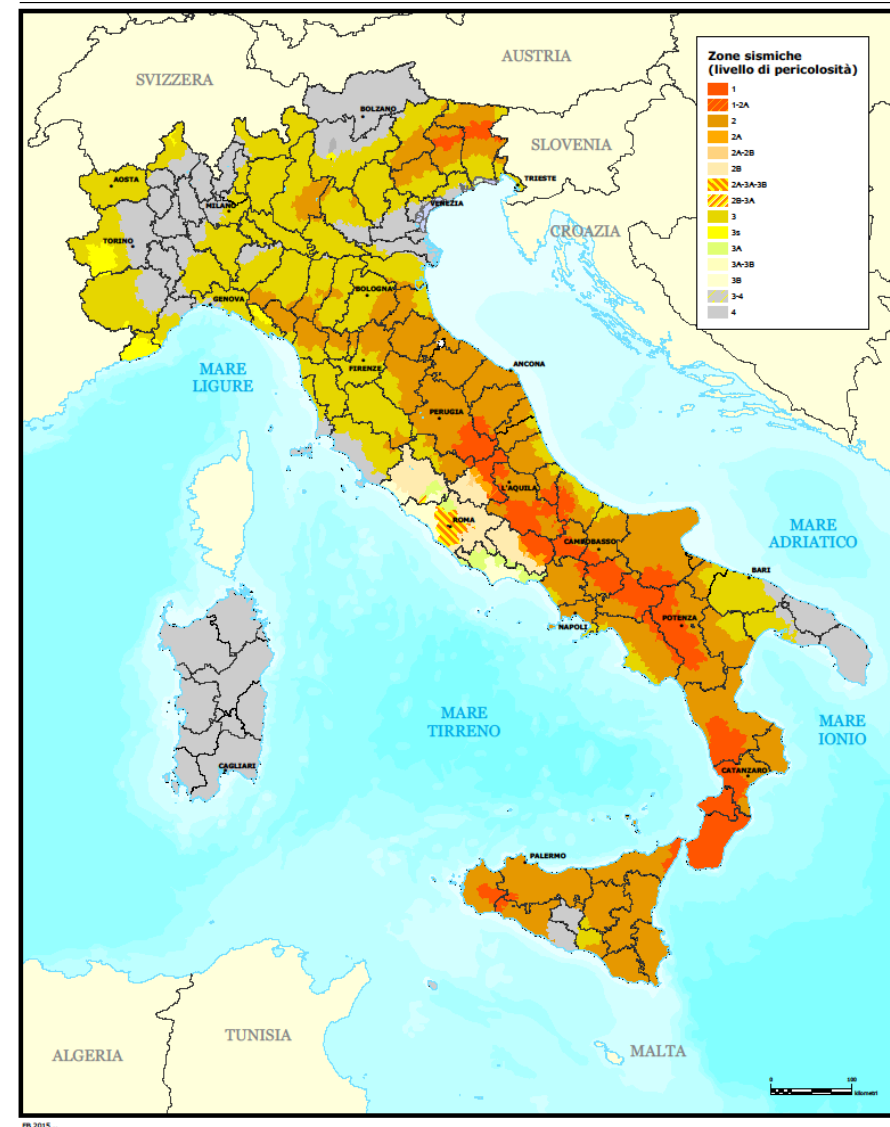
# SICUREZZA STATICA - SISMICA

## Idoneità statica - sismica



## CLASSIFICAZIONE SISMICA

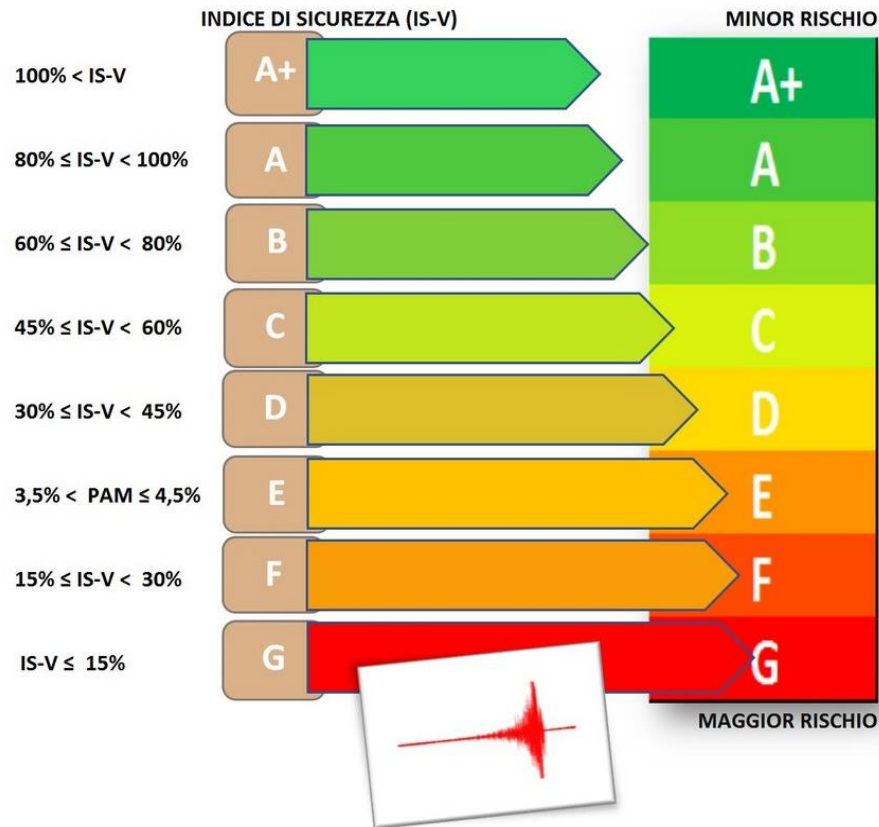
- **Zona 1**: sismicità **alta**
- **Zona 2**: sismicità **medio-alta**
- **Zona 3**: sismicità **medio-bassa**
- **Zona 4**: sismicità **bassa**



# SICUREZZA STATICA - SISMICA

## CIS (Certificato Idoneità Statica)

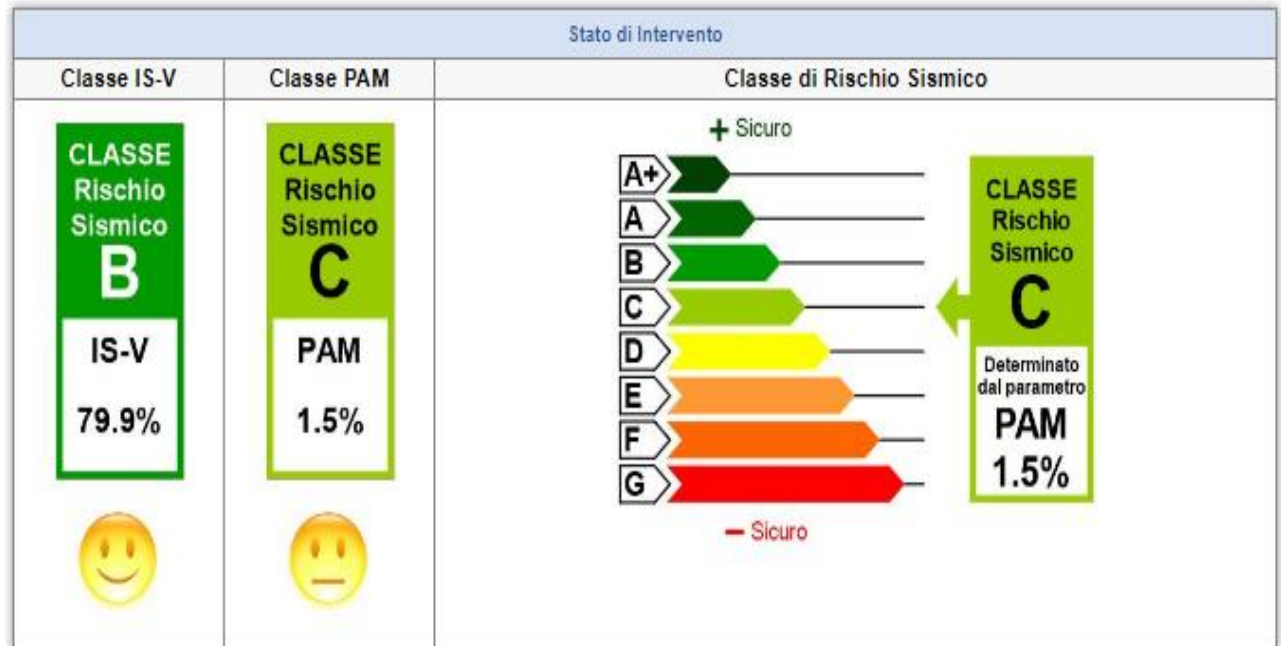
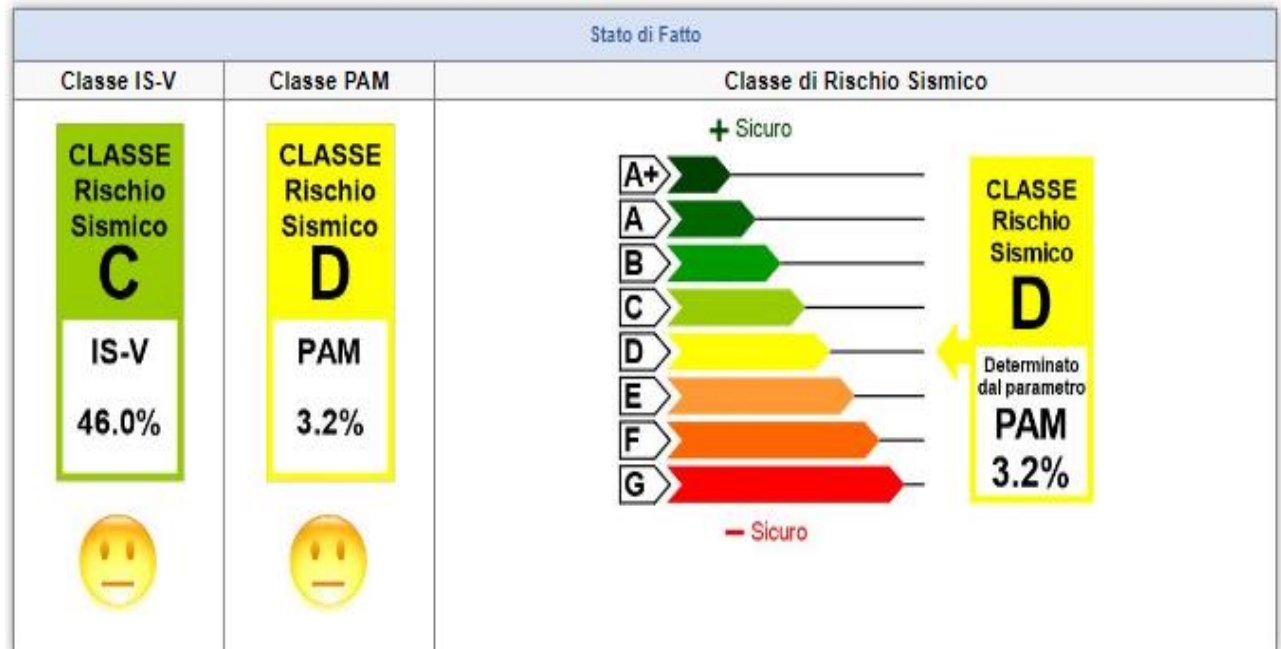
### Classificazione Sismica



# SICUREZZA STATICA - SISMICA

Stato di fatto

Stato di progetto



# SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

---

## Impianti elettrici: prescrizioni

- Rispetto delle norme in vigore
- Dichiarazione di conformità

# SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

---

Impianti elettrici: controlli e sanzioni

- Controlli: scarsi
- Sanzioni: rare

*Effetti? Molti impianti sono fuori norma*

*Ma cosa succede in caso di incidente?*

## Impianti elettrici: controlli e sanzioni

- Le Assicurazioni non rispondono per i danni causati da Impianti non a norma;
- Le responsabilità ricadono  
sull'Amministratore;

L'Amministratore è **responsabile**, nei confronti dei condomini, dei danni causati:

- dalla sua negligenza,
- dal cattivo uso dei poteri
- da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

**VALE LA PENA DI MANTENERE  
IMPIANTI INEFFICIENTI  
E FUORI NORMA?**

**NO, ma servono INCENTIVI e STRUMENTI FINANZIARI**



# INCENTIVI E STRUMENTI FINANZIARI

---

## **INCENTIVI:**

- Ecobonus
- Sismabonus
- Conto Termico

## **STRUMENTI FINANZIARI:**

- Cessione del Credito d'Imposta
- Noleggio Operativo
- Credito al consumo

# **Grazie per l'attenzione**

*r.cremonesi@cremonesisc.it*