



BENVENUTI

LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE NELLA GESTIONE DELLA SICUREZZA IN CONDOMINIO
L'IMPORTANZA DELL'ORGANIZZAZIONE ALLA LUCE DELLE NUOVE COMPETENZE RICHIESTE
GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRATORE

Roma 18 maggio

Dott. Bruno Lerda



PRIMA PARTE: IL RUOLO E I DOVERI DELL'AMMINISTRATORE



Oggi l'amministratore non è più esclusivamente l'esecutore della volontà assembleare, bensì un imprenditore con la responsabilità della conduzione dell'azienda «Condominio».

Per svolgere professionalmente l'incarico affidatogli l'amministratore deve essere:

- onnipresente
- tecnico specialista
- contabile
- mediatore
- leguleio
-onnisciente.

Non essendo possibile svolgere tutte queste attività, l'amministratore ha la necessità di essere supportato da collaboratori/consulenti/fornitori competenti e affidabili; deve essere il gestore di una «squadra» con cui deve quotidianamente operare.

Il maggiore costruttore di auto in Italia era un avvocato, non un designer o ingegnere...





LISTA DEGLI IMPEGNI DELL'AMMINISTRATORE

ASTRONAUTA



- Check list dei documenti della stazione spaziale
- Verificare che nella stazione spaziale tutto sia in regola e in sicurezza
- Svolgere le attività di routine e quelle straordinarie
- Coordinare il personale a bordo della stazione spaziale
- Interagire con direttori, tecnici, personale di terra.

AMMINISTRATORE



- Check list dei documenti del Condominio
- Verificare che nel Condominio tutto sia in regola e in sicurezza
- Svolgere le attività di routine e quelle straordinarie
- Coordinare il personale dello studio
- Interagire con condòmini, fornitori, autorità di controllo.

CON LA DIFFERENZA CHE L'ASTRONAUTA HA «SOLO» UNA STAZIONE SPAZIALE DA GESTIRE



LA «SQUADRA» DELL'AMMINISTRATORE

ASTRONAUTA



AMMINISTRATORE



... ABBIAMO UN PROBLEMA ...



Qui Houston, attendete che verifichiamo



Qui la segreteria telefonica, lasciate un messaggio



R.A.S.



LEGGE 11 DICEMBRE 2012 N. 220, 18 GIUGNO 2013

articolo 1130, comma, n. 6

Sono stati evidenziati chiaramente i compiti e le responsabilità dell'amministratore di Condominio nel dare conto dello stato dell'immobile in merito alla sicurezza, attraverso un documento che evidenzi le reali condizioni e specifichi i rischi potenziali.

R.A.S.

Registro Anagrafe e Sicurezza

RA: l'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento..., i dati catastali di ciascuna unità immobiliare...

S: ...nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza e specifici i rischi potenziali delle parti comuni dell'edificio.



A DIFESA DELL'AMMINISTRATORE



CONDOMINIO E SICUREZZA

L'amministratore non può essere considerato responsabile qualora, dopo essersi attivato per valutare i pericoli presenti in condominio e aver segnalato all'assemblea le necessità di effettuare lavori condominiali per eliminare o ridurre i rischi, l'assemblea riunita non intende procedere.

L'amministratore di condominio deve attivarsi per osservare che siano rispettate le norme poste a tutela della sicurezza delle persone, e in caso di violazione è responsabile per omessa rimozione del pericolo che pregiudica la pubblica incolumità di chiunque accede alle parti comuni dell'edificio.

L'amministratore di condominio è responsabile per i danni derivanti dalla cattiva manutenzione del condominio e dal mancato rispetto delle norme e delle regole tecniche obbligatoriamente previste.

RIASSUMENDO

L'amministratore è sempre responsabile quando non dimostra di essersi attivato, valutando i pericoli, segnalando i lavori da compiere per eliminare o ridurre i rischi.

È superfluo precisare che il documento di valutazione dei rischi condominiali, per essere un valido «strumento» a tutela dell'amministratore, deve contemplare tutti i pericoli presenti evidenziati da un approfondito sopralluogo tecnico corredato da un report fotografico e le adeguate misurazioni strumentali.



LE MANUTENZIONI

CONSERVATIVE - OBBLIGATORIE

Alcuni condòmini, quando si parla di manutenzioni spesso obbietano sulla necessità dell'effettuazioni:

Bisogna innanzitutto distinguere tra le **manutenzioni obbligatorie** che riguardano:

- presidi antincendio (*porte REI, l'illuminazione di emergenza, rilevamento fumi, gruppo motopompe ecc.*)
- cancelli, e automatismi
- impianti di messa a terra
- ascensori e impianti di sollevamento
- centrali termiche ecc.

Le **manutenzioni conservative**, previste ed inserite nel manuale d'uso e manutenzione, a cura del fabbricante e che servono per il mantenimento dei requisiti di funzionalità e sicurezza del prodotto/manufatto.

Date per scontate l'effettuazione delle manutenzioni obbligatorie, anche le manutenzioni conservative e la loro tracciabilità rivestono un ruolo determinante in caso di incidente.

RESTA L'OBBLIGO, IN CAPO ALL'AMMINISTRATORE, DI PROVVEDERE ALLE PRESCRIZIONI NORMATIVE, CHE VANNO ADEMPIUTE ANCHE IN ASSENZA DI DELIBERA.





NUOVI ADEMPIMENTI DI PREVENZIONE INCENDI - D.M. 25 GENNAIO 2019



INTEGRAZIONE ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO

D.M. 25 gennaio 2019, in vigore dal 6 maggio 2019

Il Decreto Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 integra il DM 16 maggio 1987, n. 246 «Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione» e introduce una vera e propria rivoluzione per i condomini soggetti a prevenzione antincendio, con nuove norme più stringenti.

IL D.M. È COSTITUITO DI DUE PARTI

1. Una prima parte riguarda la gestione della sicurezza per gli edifici soggetti a prevenzione antincendio (SCIA antincendio, ex CPI) e quelli con altezza a partire da 12 m.
2. Una seconda parte riguarda i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate degli edifici soggetti a SCIA antincendio (ex CPI).

Le nuove regole entreranno in vigore il 6 maggio 2019 per le nuove costruzioni, mentre per gli edifici di civile abitazione esistenti entro i seguenti termini:

- entro il 6 maggio 2021 per le disposizioni riguardanti l'installazione, ove prevista, degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza;
- entro il 6 maggio 2020 per le restanti disposizioni.



COMPITI DEL RESPONSABILE DELL'ATTIVITÀ

- identifica le misure standard da attuare in caso d'incendio;
- fornisce informazione agli occupanti sulle misure da attuare in caso d'incendio;
- espone un foglio informativo riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio, come previsto nelle misure da attuare in caso d'incendio;
- mantiene in efficienza dei sistemi, dispositivi, attrezzature e delle altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione.



NUOVI ADEMPIMENTI DI PREVENZIONE INCENDI - D.M. 25 GENNAIO 2019



ISTRUZIONI IN CASO DI EMERGENZA (adeguamento alla normativa antincendio D.M. 25 gennaio 2019)

AMMINISTRATORE

STUDIO BIANCHI GIULIO

Via Nizza, 17 - 10127 Torino - Italia

+39 011 1415975 | bianchi.aldo@studiobianchi.it



SUGGERIMENTO

TENETE A PORTATA DI MANO UNA TORCIA ELETTRICA
(MEGLIO SE CON RICARICA A MANOVELLA)

SERVE AL BUIO E PER SEGNALARE LA VOSTRA PRESENZA

EMERGENZA INCENDIO

Appena scoprite un principio d'incendio, allertate immediatamente i soccorsi fornendo le vostre generalità, l'indirizzo dello stabile e dove è in corso l'incendio e altre informazioni utili (es. incendio in un appartamento, nella zona cantine, nel vano scale, lato cortile, presenza di autorimessa ecc.), allertate gli altri condòmini.

Nel vostro appartamento chiudete il gas e staccate l'interruttore generale della corrente elettrica.

Se presente, non utilizzate l'ascensore.

Se vedete provenire del fumo da sotto la porta di ingresso, non toccate la maniglia a mani nude; il fuoco potrebbe aver raggiunto la porta e vi provochereste delle ustioni. Se la maniglia è fredda, aprite con cautela la porta stando dietro ad essa.

Se le fiamme sono nelle scale e non potete scendere, ponete dei panni bagnati sotto la porta di ingresso e recatevi sul balcone, possibilmente lato strada, per facilitare i soccorsi.

Se l'incendio si è sviluppato nella vostra abitazione, uscite immediatamente chiudendovi le porte alle spalle per rallentare la propagazione dell'incendio e chiudete il gas e staccate l'interruttore generale della corrente elettrica.

Se dovete evacuare l'immobile, non correte, non urlate. Se presente seguite i precorsi indicati dalla cartellonistica di emergenza.

Se siete in grado, attivatevi per staccare gli interruttori generali del condominio.

EMERGENZA TERREMOTO

Appena avvertite la scossa, aprite la porta del pianerottolo per evitare che la scossa la danneggi e ne impedisca la successiva apertura.

Nel vostro appartamento chiudete il gas e staccate l'interruttore generale della corrente elettrica.

Se presente, non utilizzate l'ascensore.

Non correte giù per le scale (in caso di forte scossa, sono soggette a crollo).

Non rifugiatevi sui balconi, tendono a crollare e potreste essere colpiti dalla caduta di vetri, tegole o calcinacci.

Solo se siete al piano terra, abbandonate l'edificio; uscite coprendovi la testa (es. con un cuscino) per ripararvi dalla caduta di tegole, calcinacci, vetri ecc.

Se siete ai piani superiori, attendete la fine della scossa vicino ad un pilastro portante, un muro maestro o sotto l'architrave di una porta con un cuscino a protezione del viso e della testa. In alternativa riparatevi sotto un tavolo. Non state vicino a finestre o specchi che frantumandosi potrebbero ferirvi, allontanatevi da pensili, mensole, mobili alti.

Terminata la scossa, prendete un capo di abbigliamento (meglio se antipioggia), una coperta e, dopo esservi accertati della stabilità delle scale, abbandonate l'edificio.

NUMERI DI EMERGENZA



115 VIGILI DEL FUOCO



118 PRONTO SOCCORSO



112 CARABINIERI



113 POLIZIA

UTILIZZO DEI PRESIDI ANTINCENDIO

ESTINTORI

Gli estintori presenti negli stabili sono principalmente di due tipi:

Polvere ABC

Utilizzato per lo spegnimento della maggior parte dei focolai d'incendio, è di semplice utilizzo senza particolari controindicazioni.



Co2

Utilizzato per lo spegnimento su quadri e apparecchiature elettriche in genere in quanto non le danneggia.

Nell'uso occorre prestare attenzione perché oltre il maggior peso, l'estinguente fuoriesce a meno 70° con il rischio di provocare ustioni da freddo.



Avvertenze per il corretto utilizzo di un estintore:

1. togliere la spina di sicurezza e impugnare il tubo di scarica;
2. premere la valvola di erogazione;
3. mantenere l'erogatore a debita distanza dal proprio corpo; far oscillare lo stello a destra e sinistra e dirigere il getto verso la base dell'incendio (si ricorda che l'estintore ha una autonomia di circa 10/12 secondi per cui è molto importante, per sfruttarne al meglio l'efficacia, dirigere l'estinguente alla base delle fiamme).



Illustrazioni tratte da www.ukshow.it/Usare-un-Estintore

IDRANTI - NASPI



L'uso degli idranti e dei naspi presenta delle difficoltà e dei pericoli, per cui l'utilizzo è sconsigliato alle persone non addestrate.





PER NON DIMENTICARE



CORTE DI CASSAZIONE N. 25251 DEL 16/10/2008

“L’amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d’essere, si trova in una posizione di custode”, cui vengono imposti “obblighi finalizzati ad impedire che il modo d’essere dei beni condominiali provochino danno a terzi... questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi”.

TRIBUNALE DI BARI III SEZ. CIVILE DEL 30/08/2013 N.2489

Pertanto, il condominio è chiamato a rispondere ex art. 2051 c.c. in conseguenza dei danni provocati dalla difettosità od omessa manutenzione della cosa comune.

L’amministratore è chiamato a rispondere, in caso di danno alle persone, in quanto su esso grava, infatti, in qualità di custode, l’obbligo di mantenerla e conservare la cosa comune in maniera tale da evitare danni a terzi.

È A CARICO DELL’AMMINISTRATORE L’OBBLIGO DI VIGILANZA, DI CONTROLLO E DI MANUTENZIONE DELLE COSE COMUNI E PRODUCE RESPONSABILITÀ PENALE PER NON AVER IMPEDITO L’EVENTO LESIVO.

art. 40 comma 2 c.p.

QUALORA SIA STATA APPALTATA L’ESECUZIONE DI OPERE, L’AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO RIVESTE IL RUOLO DI COMMITTENTE DI OPERE CONCERNENTI LA COSA COMUNI; ANCORA, CON RIFERIMENTO AD ATTIVITÀ LAVORATIVE SVOLTE DA ARTIGIANI O DIPENDENTI SULLE COSE COMUNI, L’AMMINISTRATORE ASSUME LE VESTI DI DATORE DI LAVORO.



SENTENZA N. 34147 DEL 06/09/2012 SEZIONE PENALE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

“Incidente occorso ad un’anziana passante”

L’amministratore ed il Condominio sono stati condannati in solido a risarcire il danno (€. 42.441,00 oltre alle spese processuali), per una caduta in una buca presente nel cortile condominiale.

IN CASO DI EVENTI ACCIDENTALI, LA RESPONSABILITÀ PENALE DELL’AMMINISTRATORE È INDIVIDUATA PRINCIPALMENTE NELL’AMBITO DELL’ART. 40 C.P.

- L’elemento soggettivo del reato è la colpa; essa sussiste se, “valutata la condotta in concreto con riferimento alla posizione di garanzia assunta dall’agente, risulta che questi si sia rappresentato come conseguenza certa, o anche solo probabile, della sua azione od omissione proprio l’evento in concreto verificatasi, pur prescindendo dalle concrete modalità di verificaione”.

(Cass. penale 5 dicembre 2008, n. 4675).

QUANDO LA PROGNOSE DELL’INFORTUNIO È SUPERIORE A 40 GIORNI, ANCHE SENZA QUERELA DI PARTE, SCATTA LA PERSEGUIBILITÀ D’UFFICIO DELLA DENUNCIA PENALE A CARICO DELL’AMMINISTRATORE.



RICHIESTA DI RISARCIMENTO

“Caduta nelle scale”

Nel caso giunto all'esame del Tribunale di Napoli il danneggiato cita in giudizio il Condominio per ottenere il risarcimento dei danni subiti a causa della caduta nelle scale dell'edificio per la presenza di macchie di olio su un gradino non visibili a causa della scarsa illuminazione.

Pertanto avendo l'attore dimostrato che l'evento si era verificato a causa della cattiva manutenzione della illuminazione delle scale, non avendo il Condominio prodotto nessuna documentazione o alcunché al fine di sottrarsi alla responsabilità da cose in custodia, l'ente è stato condannato al pagamento dei danni sopportati dall'attore (lesioni fisiche).

Tutto ruota intorno al fatto che l'amministratore di condominio, in qualità di mandatario dei condòmini, deve eseguire il mandato conferitogli dall'assemblea condominiale, con la diligenza del buon padre di famiglia, così come previsto dall'art. 1710 c.c. e cioè con quella diligenza che è legittimo attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza ed accortezza.

Cass. n. 8099/1990.

NON IMPEDIRE UN EVENTO, CHE SI HA L'OBLIGO GIURIDICO DI IMPEDIRE, EQUIVALE A CAGIONARLO.



ATTENZIONE: AFFIDAMENTO LAVORI

IMPERIZIA
IMPRUDENZA
NEGLIGENZA

(le parole che uccidono)

CULPA IN ELIGENDO E LA CULPA IN VIGILANDO

Una nuova sentenza della Cassazione ribadisce che la culpa in eligendo e la culpa in vigilando gravano sul committente.

Il comportamento del committente in merito alle opportune verifiche preventive e alla gestione, anche di un'unica impresa, in caso di infortunio viene chiamato a rispondere direttamente.



Scusa, sono l'infortunio, so che non è il momento opportuno e che sei di corsa... ma io, non ho né il calendario né l'orologio... per me ogni minuto di ogni giorno non è differente da un altro!

Scusa... sai, sono di corsa.
È un lavoretto di pochi minuti!





ATTENZIONE: SOGGETTI PARTICOLARI



Spesso nei condomini sono presenti dei soggetti tuttofare (*altrimenti detti cinquemani*) che, nel voler rendersi utili, sono pericolosi per se stessi e mettono a repentaglio l'incolumità degli altri condòmini; inoltre, in caso di incidente si creano gravi problemi all'amministratore.

«CINQUEMANI» HANNO DELLE CARATTERISTICHE COMUNI

- HANNO UN ESASPERATO PENSIERO DI INVULNERABILITÀ;
- SONO SEMPRE PARTECIPATI, IPERATTIVI E SI OFFENDONO QUANDO SI SENTONO ESCLUSI;
- SONO CONVINTI DI ESSERE I RISOLUTORI DEI PROBLEMI;
- SANNO TUTTO! IL LORO MOTTO È: «SONO SCIOCCHESSE... E CHE CI VORRÀ MAI, CI PENSO IO»

LA VALUTAZIONE DEI RISCHI DEL CONDOMINIO, RAPPRESENTA L'OPPORTUNITÀ PER «INQUADRARE E REGOLAMENTARE» QUESTI SOGGETTI SENZA FARLI SENTIRE EMARGINATI; ANZI PUÒ ESSERE L'OCCASIONE PER RENDERLI «COLLABORATIVAMENTE INNOCUI».



IL CONDOMINIO E L'AMMINISTRATORE: GLI ATTORI



CONDOMINIO

PARTECIPANTI



AMMINISTRATORE



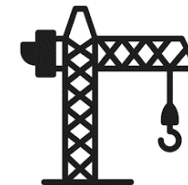
NORME - LEGGI



ASSICURAZIONE



CONDÒMINI



IMPRESE - LAVORATORI



L'EVENTO INCIDENTALE: LE PARTI COINVOLTE



INCIDENTE



AMMINISTRATORE



PARTE LESA
AVVOCATO
ASSICURAZIONE
GIUDICE

DOCUMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE



VALUTAZIONE - ANALISI DEI RISCHI
RISPETTO DELLE PROCEDURE

PROPOSTE DI INTERVENTI



Aggiornamento
& Manutenzione

PROVE DOCUMENTALI SOSTENIBILI



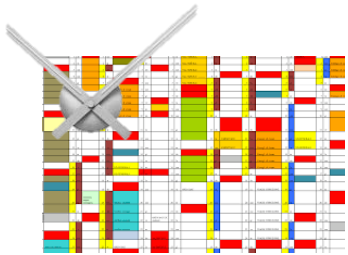
RISARCIMENTO



RISULTATO



LE PRIORITÀ QUOTIDIANE... E QUELLE RIMANDATE



PRIORITÀ



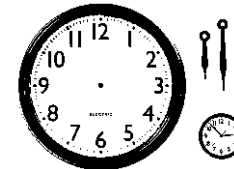
PER I CONDÒMINI E LE VARIE
INCOMBENZE AMMINISTRATIVE



MASSIMA CELERITÀ E
ATTENZIONE



PER LA PROPRIA TUTELA, L'ATTENZIONE ALLA
DOCUMENTAZIONE SULLA SICUREZZA



DEVO FARLO
... APPENA HO TEMPO



QUANDO CAPITA



PARTE LESA
AVVOCATO
GIUDICE
ASSICURAZIONE



PERICOLI IN CONDOMINIO





IL CONDOMINIO È CONSIDERATO «LUOGO SICURO»





SECONDA PARTE: GLI STRUMENTI DELL'AMMINISTRATORE PROFESSIONISTA

DISTINGUERSI

LA VIA PER EMERGERE



QUOTIDIANITÀ



LA GIORNATA DELL'AMMINISTRATORE



- ✧ ISTRUZIONI E COORDINAMENTO DELLO STUDIO
- ✧ ADEMPIMENTI CONTABILI E FISCALI
- ✧ IMPEGNI CON I CONDÒMINI
- ✧ APPUNTAMENTI CON FORNITORI - IMPRESE
- ✧ SOPRALLUOGHI - INTERVENTI EXTRA STUDIO
- ✧ PREPARAZIONE ED EFFETTUAZIONE ASSEMBLEE
- ✧ FORMAZIONE - CONVEGNI - AGGIORNAMENTO



NECESSITÀ DI INNOVARE



VISIONE DELLA QUOTIDIANITÀ

VI POSSO SUGGERIRE
UNA BUONA SOLUZIONE
PER I VOSTRI PROBLEMI?

GRAZIE MA NON ABBIAMO TEMPO
...SIAMO TROPPO IMPEGNATI!!





PROFESSIONALITÀ

ALL'ASSEMBLEA DOBBIAMO RICORDARE IL NOSTRO RUOLO E I NOSTRI DOVERI



- ✧ SOTTOLINEARE LE NOSTRE RESPONSABILITÀ
- ✧ ESSERE INTRANSIGENTI SUGLI GLI OBBLIGHI
- ✧ I FORNITORI DEVONO ESSERE DI NOSTRA FIDUCIA
- ✧ NON LASCIARSI COINVOLGERE IN BEGHE ALTRUI
- ✧ PROPORRE SOLUZIONI INNOVATIVE, INTELLIGENTI

M.I.+C.

LE STESSE PERSONE CHE OSTACOLANO I NOSTRI INTERVENTI, IN CASO DI EVENTO INCIDENTALE, CI RITERRANNO RESPONSABILI DELL'ACCADUTO. (ATTENZIONE A QUANTO SCRITTO SUI VERBALI)

IL CONDOMINIO È VINCOLATO DA NORME E LEGGI CHE NOI ABBIAMO IL DOVERE DI FAR RISPETTARE RAMMENTANDO, ALL'ASSEMBLEA, CHE SIAMO RETRIBUITI PER LA CORRETTA GESTIONE, NON PER ESEGUIRE «SOLO» LA LORO VOLONTÀ.



ESEGUIRE O GESTIRE



ESECUTORE DELLE RICHIESTE

L'ESSERE CONDISCENDENTI ED IL PREZZO SONO «DISTINTIVI»

NON È NECESSARIO ESSERE PROFESSIONISTI

È FACILE ESSERE SOSTITUITI

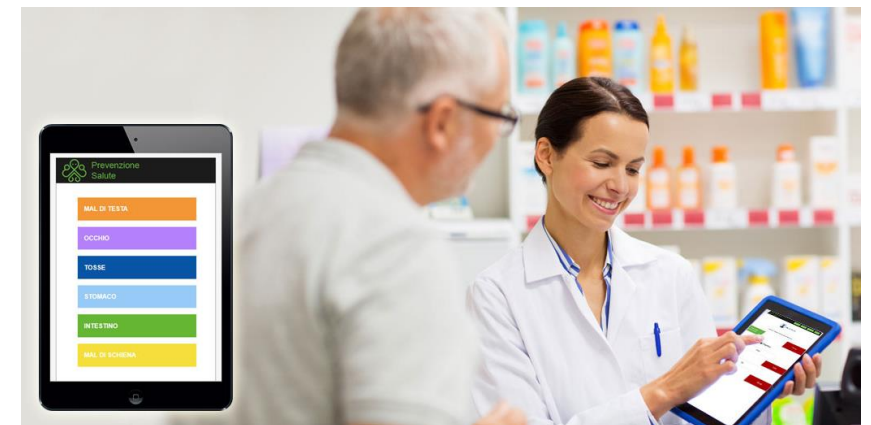


GESTORE DELLE RICHIESTE

LA PERSONALITÀ E L'INNOVAZIONE SONO «DISTINTIVI»

È INDISPENSABILE ESSERE PROFESSIONISTI

È DIFFICILE ESSERE SOSTITUITI





DISTINGUERSI



.I.N.A.P.

È DIFFICILE SCEGLIERE LA TINTA GIUSTA



NINFLUENTE

POTRESTE PROVARE A VEDERE SE ...



COMUNICATORE

SCEGLIAMO UNA BELLA TINTA CHIARA





COMUNICAZIONE INTERESSANTE



PAUSE
Coffee