

**I CONTROLLI**  
**DELLE**  
**ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO**  
**E DELLE**  
**VISITE PERIODICHE**



**I PROTOCOLLI UTILI ALL'AMMINISTRATORE**



La storia di ANACI inizia da qui





Per avere il pieno controllo delle attività di adeguamento e delle visite periodiche dell'immobile che deve amministrare, l'Amministratore di Condominio non può prescindere dalla conoscenza delle caratteristiche costruttive dello stesso.



A tal fine è necessario e utile che l'Amministratore di Condominio provveda a recuperare e ad analizzare:

- 1) la documentazione identificativa dell'edificio;
- 2) la documentazione relativa alla struttura dell'edificio;
- 3) la documentazione relativa alla sicurezza e agli impianti dell'edificio.



## 1) LA DOCUMENTAZIONE IDENTIFICATIVA DELL'EDIFICIO

L'Amministratore può reperirla con l'accesso agli atti del Comune, in particolare con l'esame dei **titoli abilitativi edilizi**, ovvero le pratiche amministrative che consentono:

- 1) di **realizzare i lavori** di costruzione, di modifica o di manutenzione di un edificio o di una sua parte;
- 2) di **utilizzare l'immobile**.

Fanno parte dei **titoli abilitativi edilizi per realizzare i lavori di costruzione, di modifica o di manutenzione dell'immobile** - che comprendono, tra l'altro, la documentazione di progetto (leggi i disegni ovvero piante, sezioni, prospetti):

- la licenza edilizia - LE;
- la concessione edilizia - CE;
- il permesso di costruire - PdC;
- la segnalazione certificata di inizio attività - SCIA;
- la segnalazione certificata di inizio attività, alternativa al permesso di costruire - SUPER SCIA;
- la certificazione di inizio lavori - CIL;
- la certificazione di inizio lavori asseverata - CILA;
- la dichiarazione di inizio lavori asseverata - DIA.



I titoli abilitativi edilizi possono discendere da piani urbanistici, in particolare da piani attuativi o, meglio, da piani particolareggiati, tra i quali ricordiamo:

- i piani per l'edilizia economica e popolare - PEEP;
- i piani per gli insediamenti produttivi - PIP;
- i piani di lottizzazione - PL, detti anche piani esecutivi convenzionati - PEC;
- i piani di recupero - PdR.

Tra gli elementi dei piani particolareggiati c'è la Convenzione con l'Amministrazione comunale che prevede, tra l'altro, la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la regolamentazione dei rapporti tra pubblico e privato (e qui l'Amministratore può trovare informazioni utili per la gestione di alcune parti comuni condominiali)

Fanno parte dei **titoli abilitativi edilizi per utilizzare l'immobile:**

- il certificato di agibilità/abitabilità o la segnalazione certificata di agibilità - SCA;
- l'autorizzazione allo scarico in fognatura;



- l'autorizzazione per i passi carrai e per la relativa segnaletica;
- l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
- il certificato di prevenzione incendi o la SCIA antincendio;
- il certificato di collaudo statico.

Fino all'anno 2013 il **certificato di abitabilità** era rilasciato per gli immobili a destinazione residenziale, **quello di agibilità** per gli immobili a destinazione diversa da quella residenziale; dal 2013 i due certificati sono stati **unificati nella SCA**.

**Il certificato di abitabilità, quello di agibilità e la SCA attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità, di risparmio energetico degli edifici e di sicurezza degli impianti**, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente alla data del rilascio e non hanno scadenza temporale, ovviamente a patto che non vengano apportate modifiche significative all'immobile.



L'Amministratore di Condominio, pertanto, deve preoccuparsi di verificare che questi documenti esistano e deve sapere che non hanno scadenza e che sono validi solo a patto che non siano state significativamente modificate le condizioni dell'edificio assunte per generarli (corrispondenza tra eseguito e progettato, corrispondenza tra dichiarato e realizzato).

L'esperienza insegna che, purtroppo, non sempre è così e, di conseguenza, si suggerisce all'Amministratore attento e virtuoso di tenere - a tale proposito - gli occhi bene aperti.





## **2) LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA STRUTTURA DELL'EDIFICIO**

La sicurezza strutturale è un requisito essenziale per l'agibilità e, per introdurre il concetto di **"sicurezza strutturale"**, è utile ricordare l'articolo 24 del D.P.R. n°380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che **richiede la sussistenza delle condizioni di sicurezza per le seguenti categorie di interventi:**

- a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti
- che possano influire sulle condizioni di sicurezza.

Ai sensi del citato dispositivo, la sicurezza strutturale viene accertata per mezzo del **certificato di collaudo statico**, rilasciato al termine dell'esecuzione degli interventi da un professionista abilitato (ingegnere e/o architetto).

Per il certificato di collaudo statico, **la normativa di riferimento** fa capo alla legge n°1086/1971 e alle successive modifiche, fino al più recente Decreto Ministeriale del 2018 nel quale sono state introdotte le cosiddette Norme Tecniche per le Costruzioni, NCT



2018, che, al capitolo 9, indicano le informazioni previste in un certificato di collaudo, ovvero:

- i verbali delle visite effettuate con la descrizione delle operazioni di controllo svolte (prove di carico, controlli non distruttivi o distruttivi sulle strutture in opera, ecc.);
- la relazione sul progetto strutturale e sui documenti esaminati e sulle eventuali attività integrative svolte;
- il giudizio di collaudabilità o non collaudabilità delle strutture e della loro ispezionabilità ai fini della manutenzione, con riferimento all'intero periodo della loro vita utile o vita nominale.

Talvolta **il certificato di collaudo può essere assente**, per motivi del tutto legittimi, ovvero perchè i dispositivi di Legge vigenti all'atto della sua costruzione non prevedevano alcun collaudo; ciò può avvenire **nei casi seguenti**:

- edifici costruiti in data antecedente al 19 aprile 1940 (entrata in vigore del R.D. 16.11.1939 n.2229);
- edifici costruiti a partire dal 19 aprile 1940 e prima del 5 gennaio 1972 (data di entrata in vigore della Legge 1086/1971), non costituiti da struttura in c.a.;



- edifici non ricadenti in zona sismica, costruiti a partire dal 5 gennaio 1972 e prima del 1 luglio 2009 (data di entrata in vigore definitiva del D.M. 14/01/2008), non costituiti da struttura in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

Tali edifici non sono compresi nell'elenco delle opere dato all'art.53 del D.P.R. 380/2001 stesso, e pertanto per la loro costruzione non era previsto il collaudo ai sensi dell'art.67 del medesimo D.P.R.; nei casi sopraelencati, pertanto, non è necessaria alcuna documentazione che attesti l'originaria idoneità statica della struttura originaria, in quanto **si tratta di costruzioni realizzate con opere strutturali non soggette in origine all'obbligo di collaudo.**

**Nei casi non riconducibili a quelli sopraelencati**, e cioè per gli edifici con opere strutturali:

- in conglomerato cementizio armato, costruiti a partire dal 19 aprile 1940 (data di entrata in vigore del R.D. 16/11/1939 n.22291);



- in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica, iniziati a costruire a partire dal 5 gennaio 1972 (data di entrata in vigore della Legge 1086/1971);
- con qualsiasi sistema costruttivo e materiale impiegato, iniziati a costruire a partire dal 1° luglio 2009 (data di entrata in vigore definitiva del DM 14/01/2008);

**e non dotati di precedente attestazione di agibilità, la mancanza del certificato di collaudo non risulta formalmente giustificabile.**

**In questi casi** la sussistenza delle condizioni di sicurezza strutturale richieste per l'agibilità dovrebbe essere accompagnata da una sorta di **denuncia delle opere strutturali a posteriori**, se questa non è già presente, conformemente alla procedura di denuncia in sanatoria delle opere strutturali, e, a seguire, dal **successivo certificato di collaudo statico**.



Tuttavia, la giurisprudenza ha precisato che per il rilascio del certificato di agibilità è necessario valutare il rispetto delle norme tecniche in materia di sicurezza e, pertanto che la sicurezza strutturale, che costituisce un requisito imprescindibile ai fini del rilascio dell'agibilità, venga attestata da un documento alternativo al certificato di collaudo, attraverso cioè una **dichiarazione o certificato di idoneità statica**.

Tale documento, che ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità potrebbe essere ritenuto equivalente al certificato di collaudo delle opere originariamente costruite, non dovrebbe quindi necessariamente riferirsi alle prescrizioni imposte dalle norme vigenti nel momento della richiesta del certificato di agibilità, bensì dovrebbe rapportarsi al contesto normativo in vigore al momento della costruzione, sostituendo così il certificato di collaudo non originariamente predisposto o comunque non reperibile, dato che quest'ultimo sarebbe comunque riferito alle norme in vigore nel momento della costruzione.



In generale, si sottolinea che la relazione con la quale si dichiara l'idoneità statica di una costruzione non possiede la medesima valenza di un certificato di collaudo, per il fatto che quest'ultimo è il prodotto di un insieme di obblighi e regole ben determinati (nella qualificazione dei tecnici, dei costruttori, dei materiali, delle ispezioni, ecc.); tuttavia, la dichiarazione di idoneità statica può contenere, sotto la responsabilità del tecnico incaricato, le stesse considerazioni in termini di valutazione della sicurezza strutturale di quelle contenute nel certificato di collaudo statico, e condurre perciò alle medesime conclusioni sostanziali, comunque riportando le osservazioni e le valutazioni che hanno portato alla formazione del convincimento sulla sicurezza delle opere strutturali della costruzione.

La dichiarazione di idoneità statica deve però, in ogni caso, essere sempre riferita a tutte le strutture che interessano la sicurezza della costruzione oggetto di certificazione di agibilità. Pertanto, nel caso di richiesta che interessi soltanto una porzione della costruzione, od al limite una singola unità immobiliare, il Professionista deve valutare attentamente quali siano le parti strutturali da esaminare.



Qual è, riguardo a questo tema, il **ruolo e** quali sono le **responsabilità dell'Amministratore di Condominio** ?

Il D.Lgs. n°145 del 2013, convertito dalla Legge n.9 del 2014 (cd. Riforma della Riforma), ha inciso sull'articolo 1130 del Codice civile, già modificato L. 220\2012. Il nuovo testo, ancora in vigore, prevede che nel registro di anagrafe condominiale compaia anche *“ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio”*.

<b>Testo introdotto dalla L. 220\2012 a fare data dal 17.6.2013</b>	<b>Testo modificato dal D.Lgs 145\2013</b>
«6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, <b>nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza</b> . Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili».	6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, <b>nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio</b> . Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili



La *ratio* di tale modifica è certamente quella di **semplificare la posizione dell'Amministratore**, circoscrivendo l'area della sua responsabilità alle sole parti comuni dell'edificio e ricordando che il condominio è da considerarsi luogo di lavoro (art.62 D. Lgs 81/08 e s.m.i) e che l'Amministratore è il datore di lavoro, in esecuzione del mandato ricevuto dall'Assemblea.

Non deve essere, però, dimenticato che **se è vero che** le parti e gli impianti comuni possono generare pericoli e quindi incidere sulla sicurezza del fabbricato, **è altrettanto vero che** eguali pericoli possono derivare per le parti comuni e per gli impianti comuni e per i Condòmini, dalle parti di proprietà solitaria.

**L'Amministratore non ha oneri investigativi** tali da costringerlo a esaminare le singole unità immobiliari che formano il Condominio; in tal senso opera la riforma del D.Lgs 145\2013.

Tuttavia **l'Amministratore non può rimanere inerte** laddove riceva notizia di pericoli derivanti al fabbricato da attività o da condizioni delle singole unità immobiliari (emblematico il caso di una canna fumaria privata non coibentata che attraversava il sottotetto ed il cui surriscaldamento ha determinato l'incendio in un edificio condominiale).



In tal caso **l'Amministratore ha due obblighi:**

- 1) **informare** l'Assemblea;
- 2) **agire** in via giudiziaria o informare le pubbliche autorità, in caso di urgenza tale da non consentire di attendere il deliberato assembleare.

E' lo stesso codice civile, del resto, che gli impone di attivarsi persino nel caso di semplici modificazioni delle unità immobiliari, anche quando si manifestino come innocue.

Infatti l'art. 1122 c.c. impone ai proprietari delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, comprese nel Condominio, di non eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio e - in ogni caso - di dare preventiva notizia all'Amministratore di ogni opera interna. L'Amministratore deve riferirne all'Assemblea, per le relative determinazioni.

Nel caso di edifici con struttura portante in muratura, ad esempio, si pensi a quanto possa incidere sulla sicurezza la demolizione delle pareti del fabbricato, quantunque eseguite



internamente alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, e, ancora, in edifici pur con struttura portante in cemento armato, a quanto possa incidere sulla sicurezza la demolizione parziale di solai e di travi per formare aperture volte alla realizzazione di scale o di ascensori di collegamento interni tra due unità immobiliari poste a piani diversi oppure, ancora, la realizzazione di una piscina su un terrazzo a livello.

Si tratta di un sistema di monitoraggio che impone una collettiva attivazione (dei Condòmini da una parte e dell'Amministratore dall'altra) e uno scambio di informazioni, con il fine di non oscurare i dati e le conoscenze in grado di incidere sulla valutazione delle condizioni di sicurezza del fabbricato.

La ricostruzione delle vicende edilizie dell'immobile, quindi, può essere considerata tra le **buone prassi di un Amministratore attento e scrupoloso**, anche se la norma prevede a carico dello stesso unicamente un obbligo compilativo e di verifica della sussistenza di situazioni di rischio.



**E' fuori discussione: un Amministratore rigoroso può portare un ottimo contributo al monitoraggio ed alla corretta gestione del patrimonio edilizio, pur con le limitazioni agli obblighi riferiti alle condizioni delle parti comuni.**

Sono note a tutti le fortissime resistenze che ha suscitato l'emanazione delle varie normative connesse alla formazione del c.d. fascicolo del fabbricato, in quanto è evidente che nessun proprietario di immobili ha la volontà di certificare un'eventuale caratteristica negativa del bene di sua proprietà, con immediata la conseguenza di diminuirne il valore di mercato o persino di influire sulla sua commerciabilità.

Circa l'accertamento delle condizioni di sicurezza degli edifici è però impossibile non citare l'**esempio virtuoso del Comune di Milano** che, con l'ormai non più recentissimo provvedimento assunto dopo un lungo percorso di analisi e confronto con l'Ordine degli Ingegneri, ha portato all'emanazione di Linee Guida per la redazione del **Certificato di idoneità statica (CIS)**, che è stato introdotto nel regolamento edilizio comunale unitamente al concetto di "Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni".



Quanto agli obblighi di manutenzione delle costruzioni presenti all'interno del territorio comunale, è stato disposto che:

*“Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico. Tali certificazioni dovranno poi essere allegare al fascicolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio come indicato all'Articolo 47 del presente Regolamento e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica. Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo,*



*dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Il certificato di idoneità statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità. Tale certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate, tamponamenti, ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto, così come indicati nel par. 7.2.3 delle Norme Tecniche del D.M. 14.01.2008, anche redatta da un altro tecnico abilitato. Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita".*



La verifica di idoneità statica, finalizzata all'emissione del CIS, si basa su **due livelli di indagine**, che corrispondono a due diversi livelli di approfondimento.

La **verifica di primo livello** consiste un'analisi speditiva e si svolge mediante un'indagine qualitativa del fabbricato; nel caso in cui tale indagine risulti esaustiva e non evidenzi aspetti critici per la sicurezza, essa permette l'emissione del CIS, che viene rilasciato con una validità temporale massima di 15 anni dalla data di emissione, ovvero con validità di 2 anni qualora vengano rilevate situazioni di rischio per gli elementi non strutturali o per le strutture accessorie; in quest'ultimo caso, entro il medesimo periodo di 2 anni tali situazioni di pericolo devono essere sanate ed, eseguiti e certificati i lavori necessari a tale scopo, il CIS potrà essere esteso all'ulteriore periodo di 13 anni. La verifica di primo livello comprende l'esecuzione di sei "attività": analisi storicocritica, consistente nel reperimento e nell'analisi della documentazione necessaria a determinare lo "stato di progetto", definizione dell'organismo strutturale primario, interazione con fattori esterni indipendenti dal fabbricato, sopralluoghi esterni, sopralluoghi interni, analisi visiva dello stato generale.



La **verifica di secondo livello** si rende necessaria quanto la verifica di primo livello dia esito negativo, ovvero se l'ispezione visiva delle strutture portanti mostra evidenti segnali di degrado o dissesto, oppure se lo stato attuale delle strutture non corrisponde a quello originario per l'intervento di modifiche sostanziali non accompagnate dalla documentazione necessaria ad esprimere un giudizio di idoneità, oppure infine se la destinazione d'uso del fabbricato ha subito variazioni che comportino un aumento di carico, non accompagnate dalla verifica delle strutture interessate.

Nei casi suddetti si dovrà indicare per quali elementi strutturali non possa essere emesso un giudizio di idoneità statica, segnalando la necessità di dare corso alle verifiche di secondo livello, con lo scopo di stabilire se l'uso della costruzione possa continuare senza interventi o se debbano essere apportate delle modifiche. In quest'ultimo caso, le modifiche dovranno essere eseguite e quindi, una volta ultimati gli interventi, si procederà all'emissione del CIS, che avrà anche in questo caso una validità massima di 15 anni. La mancata emissione del CIS entro i limiti temporali fissati dall'articolo 11.6 del Regolamento edilizio fa venire meno l'agibilità del fabbricato, o di una sua



parte nel caso in cui questa sia una pertinenza distinta dell'intera costruzione.

La **responsabilità dell'attuazione delle verifiche** è in capo all'Amministratore (o del Proprietario) che a tale scopo provvederà alla nomina di un Tecnico Abilitato.

Quest'ultimo rilascerà il CIS e risponderà per quanto da lui verificato ma non per vizi riconducibili alla progettazione o per vizi occulti.

A seguito dell'emissione del CIS **rimarrà in capo all'Amministratore** la responsabilità civile e penale per fatti riconducibili alle situazioni di pericolo derivanti da patologie riscontrate sulle strutture primarie, secondarie e/o accessorie o derivanti da pericolo esterno, che siano state segnalate dalla relazione tecnica rilasciata dal Tecnico incaricato.



### 3) LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA SICUREZZA E AGLI IMPIANTI DELL'EDIFICIO

Molteplici sono le attività riferite alla sicurezza e agli impianti, che l'Amministratore di Condominio si trova a dover gestire in fase di esercizio: tra queste ricordiamo:

- 1) impianti elettrici;
- 2) impianti di climatizzazione;
- 3) impianti di trattamento aria;
- 4) impianti di distribuzione e utilizzazione gas;
- 5) impianti di messa a terra;
- 6) impianti di protezione delle scariche atmosferiche;
- 7) impianti di sollevamento di persone o cose (ascensori, montacarichi, scale mobili, servoscale e similari);
- 8) impianti di automazione (porte, cancelli e barriere);
- 9) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici;
- 10) impianti di videosorveglianza;
- 11) impianti antincendio;



- 12) impianti di raccolta acque;
- 13) impianti di smaltimento fognari;
- 14) impianti idrico-sanitari;
- 15) sistemi di ancoraggio anticaduta;
- 16) materiali contenenti amianto (tegole, pavimenti, tubazioni, vernici, canne fumarie, protezioni al fuoco, isolamento tubazioni).

L'Amministratore si deve preoccupare della corretta manutenzione di tutto ciò che è presente nelle aree comuni del condominio e deve fare il possibile per rimuovere i potenziali pericoli che derivano dal loro esercizio e che possono danneggiare cose o persone, pianificando **manutenzioni e verifiche periodiche**, che devono essere **affidate solo a tecnici specializzati** che, a norma delle vigenti disposizioni normative (ovvero secondo le modalità e i termini indicati), possano rilasciare **relazioni e verbali al termine di ogni intervento di manutenzione e di verifica periodica**, che l'Amministratore virtuoso saprà diligentemente custodire