

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
	Rubrica			
	CONDOMINIO			
7	Casa (Il Messaggero)	28/10/2017	<i>LAVORI SULLE PARTI COMUNI, CHI RISPONDE DI DANNI O INCENDI</i>	2
1	La Repubblica - Ed. Milano	26/10/2017	<i>OPERAZIONE "PALAZZI SICURI" PRESENTATI SOLO 20 CERTIFICATI (A.Gallione)</i>	3

L'approfondimento

di GIUSEPPE SPOTO

Lavori sulle parti comuni, chi risponde di danni o incendi

Per la Cassazione la responsabilità non è solo dell'impresa appaltatrice, ma anche dell'amministratore che non ne ha verificato l'idoneità tecnica

L'approfondimento di questa settimana è dedicato alla responsabilità dell'amministratore per i danni causati da un'impresa nell'esecuzione di un appalto. La Corte di Cassazione penale, sez. quarta, con sentenza del 21 settembre 2017, n. 43500, ha affermato la responsabilità colposa non solo di colui che ha materialmente eseguito i lavori per il mancato rispetto delle misure antincendio, ma anche dell'amministratore di condominio nella qualità di committente delle opere da eseguire. La responsabilità dell'amministratore per i danni provocati dall'incendio è stata accertata anche se le fiamme si erano inizialmente sviluppate su un bene di un singolo condomino, ma accessibile da parte comune.

Appalto

L'appalto è il contratto mediante cui una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo. L'appaltatore che assume l'obbligo di eseguire lavori a favore del condominio deve rispettare le norme che disciplinano l'appalto e il



capitolato sottoscritto. Nell'appalto per le opere sulle parti comuni committente è il condominio attraverso l'amministratore che deve vigilare sulla corretta esecuzione dei lavori, anche quando è stato nominato un direttore dei lavori da parte dell'assemblea. L'esatta esecuzione dell'opera presuppone il collaudo.

Mancata verifica

L'amministratore che non ha verificato con la dovuta diligenza l'idoneità tecnica e professionale delle imprese a cui è stato affidato l'appalto condominiale è responsabile per gli incidenti causati in esecuzione dei lavori. Pertanto è consigliabile acquisire sempre la documentazione

relativa alla conformità normativa antinfortunistica dei lavoratori nonché dei dispositivi utilizzati per l'esecuzione dell'appalto, comprese le attestazioni del regolare pagamento dei contributi. L'amministratore di condominio che è tenuto alla conservazione e alla manutenzione delle parti comuni dell'edificio deve sempre verificare l'idoneità professionale dell'impresa appaltatrice.

Obblighi

A mente dell'art. 90 del decreto legislativo n. 81 del 2008 il committente o il responsabile dei lavori, nella fase di progettazione dell'opera, e in particolare al momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione

del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela previste dalla legge. Per permettere la pianificazione dell'esecuzione in condizioni di sicurezza dei lavori, il committente o il responsabile dei lavori prevede nel progetto la durata di tali lavori o fasi di lavoro.

Difformità dell'opera

L'appaltatore è tenuto alla garanzia che l'opera sia conforme a quanto pattuito e che non vi siano vizi. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore. A pena di decadenza, l'amministratore deve denunciare all'appaltatore vizi e difformità entro sessanta giorni dalla scoperta, altrimenti è responsabile nei confronti del condominio. Qualora l'opera presenti vizi, il committente può chiedere all'appaltatore di eliminare i vizi a spese di quest'ultimo oppure di ridurre il prezzo pattuito, fermo restando il risarcimento dei danni. Il committente può anche chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

L'IDONEITÀ STATICA PER GLI EDIFICI PIÙ VECCHI

Operazione "palazzi sicuri" presentati solo 20 certificati

Parte la fase operativa dell'operazione palazzi sicuri. E il conto alla rovescia che dovrà portare 27mila edifici con più di 50 anni a fare un check-up. Finora, però, i documenti che sono stati presentati e che si chiamano tecnicamente certificati di idoneità statica sono stati meno di 20. «Siamo i primi in Italia, è normale che l'avvio sia lento», dice il Comune. E l'Ordine degli ingegneri lancia l'allarme: «Attenzione alle offerte low cost».

ALESSIA GALLIONE A PAGINA VII

ALESSIA GALLIONE

LA MACCHINA, quella operativa, si è messa in moto. E adesso che è stato acceso il sistema informatico che poi servirà anche come cassaforte virtuale per conservare le radiografie dei palazzi di Milano, sono arrivati anche i primi documenti. Meno di 20, finora. Tutti presentati nell'ultimo mese — da quando, spiegano i tecnici, è partita ed è stata pubblicizzata l'operazione — da proprietari di interi edifici che non hanno avuto bisogno di aspettare il via libera dell'assemblea di condominio e «volevano subito mettersi in regola».

Un'avanguardia. Un numero simbolico, soprattutto se paragonato ai 27mila edifici che, si stima, sono stati costruiti da più di 50 anni e che devono farsi il check-up per dimostrare la loro stabilità. Per Palazzo Marino, però, è già un passo in avanti. Perché, rivendica l'assessore all'Ur-

Partita l'operazione palazzi sicuri ma i certificati per ora sono solo 20

Tutti gli edifici con più di cinquant'anni devono ottenere l'idoneità statica entro il 2019. Il Comune: "Normale un avvio lento". Gli ingegneri: "Attenzione alle offerte al ribasso"

banistica Pierfrancesco Maran, «abbiamo aperto una strada e la stiamo perseguendo con determinazione. Siamo i primi in Italia ad aver reso obbligatorio il certificato di idoneità statico ed è normale che l'avvio sia lento, ma siamo partiti e i primi documenti iniziano ad arrivare». Avanti, con molta lentezza, quindi. Tanto che lo stesso Bruno Finzi, il presidente dell'Ordine degli ingegneri che ha il compito di gestire tecnicamente l'operazione e conservare i documenti, dice: «C'è ancora un po' di inerzia. Proprio in questi giorni con l'amministrazione abbiamo avuto un incontro con gli amministratori di condominio per informare e sensibilizzare». Di strada da fare, insomma, ce n'è. «E difficilmente tutti coloro che dovranno mettersi in regola entro la prima scadenza del 2019 riusciranno a farlo», prevede Finzi. Anche se c'è chi non ha perso tempo. Perché, avverte ancora, «purtroppo stanno già aparendo sul mercato of-

ferte di certificati a 1.950 euro tutto compreso». Ecco il segnale di allerta: «Non è serio. Come Ordine abbiamo pubblicato un tariffario di riferimento per i compensi dei professionisti, ingegneri o architetti abilitati a fare collaudi statici. Varia in base alla complessità delle indagini e alla superficie dell'edificio, ma per un documento chiamato di primo livello potrebbero volerci tra i 5mila e i 10mila euro. In gioco c'è la sicurezza delle persone». Il conto alla rovescia è partito. Con due anni per verificare lo stato di salute dei palazzi più vecchi.

In tutto sono 27mila gli immobili con più di 50 anni presenti in città. Entro novembre 2019 dovranno presentare quello che, appunto, si chiama certificato di idoneità statico quei condomini che hanno compiuto questa età e non sono in possesso di un pezzo di carta che dimostri il collaudo statico. Per chi ha questo documento invece, il termine è rimandato al 2024.

Quanti edifici sono interessati dal primo termine? Almeno la metà, tra i 13mila e i 14mila, dicono le stime. Magari anche di più. Non pochi comunque. Anche perché i tempi per richiedere le carte storiche agli uffici comunali e, poi, fare le analisi, non sono brevi. Senza contare le assemblee da convocare e la resistenza di molti proprietari ad affrontare spese straordinarie.

Ma la norma, che tra l'altro prevede la necessità di esibire il certificato in caso di rogito di una casa, c'è. E adesso c'è anche la piattaforma per trasformarla in realtà. È stato l'articolo 11 del Regolamento edilizio approvato dalla giunta Pisapia del 2014 a prevedere questo obbligo legato alla sicurezza. Un passaggio che allora fu fortemente voluto dall'ex assessora all'Urbanistica Ada Lucia De Cesaris e che di fatto è passato alla "fase 2" un anno fa, con la pubblicazione delle linee guida che specificano le modalità dei controlli.



IL REGOLAMENTO

Un anno fa sono state pubblicate le linee guida per applicare l'articolo 11 del Regolamento edilizio approvato nel 2014, che prevede il certificato di idoneità statica per i vecchi edifici

I DOCUMENTI

In 20 finora, tutti nell'ultimo mese, si sono messi in regola: si tratta di proprietari di interi edifici che non hanno avuto bisogno di aspettare il via libera dell'assemblea di condominio

LA PROCEDURA

Va richiesta la documentazione storica del palazzo agli uffici comunali e poi si può procedere con le analisi: per ogni certificazione servono mesi

Tredicimila quelli coinvolti nel check-up. Altri quattordicimila hanno tempo fino al 2024

I tecnici: "Sul mercato tariffe da 2mila euro ma un'analisi seria va da 5 a 10mila euro"



L'abbattimento delle vecchie case popolari di via Lorenteggio in corso in questi giorni

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.