

Commissione Edilizia - Urbanistica

Verbale numero 1 - Riunione del 13 novembre 2019

Presenti:

DE LORENZI Geom. Paolo (Responsabile)
BARBIERI Geom. Alessandro
BIANCONI Geom. Andrea
BRUZZESE Geom. Simone
CAMPOSARAGNA Geom. David
CANESSA Geom. Gianluca
CAPONI Geom. Simone
GARBARINO Geom. Franco
LEVERATTO Geom. Sabrina
PARRELLO Geom. Roberto
VERZINO Geom. Franco
ZANARDI Geom. Federico

Assenti Giustificati:

Olita, Cartabianca.

Assenti ingiustificati:

Buttini, Tivaldo.

Punto 1 – Insediamento

Il Responsabile ringrazia i partecipanti alla Commissione per la partecipazione, dando lettura del Regolamento che individua i requisiti e gli obblighi per il corretto svolgimento dell'attività della stessa, evidenziando altresì l'importanza di una proficua partecipazione.

A seguito della lettura del regolamento tutti i presenti comunicano di accettarne il contenuto e di impegnarsi all'osservazione dello stesso.

Viene ricordato l'impegno di presenziare alle riunioni della Commissione salvo motivati impedimenti da comunicare in risposta alla convocazione stessa.

Punto 2 – proposte di lavoro

Viene stabilito di redigere un vademecum relativo alla applicazione delle sanzioni previste dall' art. 37 del DPR 380/2001 (a cura della Collega Leveratto).

Viene stabilito di redigere un vademecum sulle casistiche inerenti le varie pratiche edilizie (a cura dei Colleghi Verzino, Canessa e Parrello).

Il responsabile creerà una chat su whatsApp.

Punto 2 – varie

Il Responsabile riferisce della recente audizione del 11.11.2019, presso la Commissione IV° della Regione Liguria sul tema della DDL n. 265 (modifiche alla legge regionale 5 aprile 2012, n. 10 sulla disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico) e PDL n. 264 (recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati esistenti).

Le osservazioni illustrate alla Commissione, grazie ai contributi dei Colleghi Leveratto e Canessa, sono disponibili sul sito del Collegio alla pagina dedicata alla Commissione Edilizia ed Urbanistica.

Attività 77

- **Attività 77.1.A** : Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendi superiore a 24 m (fino a 32 m)
- **Attività 77.2.B** : Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendi superiore a 32 m (fino a 54 m)
- **Attività 77.3.C** : Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendi superiore a 54 m

A seguito di segnalazioni pervenute ai membri della Commissione in merito agli adempimenti di cui al D. M. 25 Gennaio 2019 viene affrontato il tema per la definizione delle prestazioni professionali necessarie per soddisfare i disposti del D.M. 25 Gennaio 2019 con particolare riferimento agli edifici con altezza antincendio inferiore ai 24 metri e quindi non soggetti ad attività di controllo da parte dei VV.F. e per quelli con altezza antincendi fino a 54 metri già in possesso del CPI (per cui rientranti nelle attività 77.1.A e 77.1.B del DPR 151/2011).

Vengono trascurati, in questa fase, gli edifici con altezza antincendi superiore ai 54 metri in quanto poco presenti sul territorio genovese e rilevanti al fine della presente riunione sulla base delle richieste in merito pervenute dai Colleghi e quelli con altezza antincendi fino a 54 metri non in possesso di CPI in quanto necessitano di altro percorso per regolarizzare la posizione di prevenzione incendi.

A tal fine facendo anche riferimento alla documentazione reperita, a pubblicazioni e pareri espressi dal mondo delle professioni tecniche viene affrontata la disamina delle attività inerenti il livello di prestazione 0 (zero) e per il livello di prestazione 1 (uno) per gli edifici già in possesso di CPI ed ai relativi impegni professionali.

Dopo ampio confronto la Commissione promuove la redazione di un documento contenente il metodo per la determinazione dell'impegno professionale relativo alle prestazioni in materia di sicurezza antincendio degli edifici civili come sopra individuati.

Il documento finale verrà inoltrato al Consiglio Direttivo per le eventuali opportune valutazioni.

Punto 4 – Building Management – la novità in seno alle Commissioni

Il Responsabile della Commissione illustra brevemente la novità delle nuove tematiche che verranno trattate in materia di Building Management.

Secondo le ultime rilevazioni, in Italia i condomini sono poco meno di un milione. Un volume che genera almeno 27milioni di unità da gestire, se si considera la composizione media di ogni immobile. Per fare fronte alle esigenze di questa realtà, sono quotidianamente impiegati oltre 41mila professionisti. In una immagine istantanea curata da "Il Sole 24 Ore" sulla trasformazione dell'amministratore di condominio in building manager, è intervenuto il Consigliere CNGeGL Luca Bini - esperto in materia e professionista del settore - che sottolinea come la 'governance' svolta da questa figura debba fondarsi su una attenta formazione e su un costante aggiornamento, che gli permettano di conoscere tutte le opportunità che si aprono in tema di gestione efficiente.

Pochi mesi or sono, e più precisamente a marzo 2019, sempre il Consigliere CNGeGL Luca Bini - intervistato nel corso di un approfondimento de "Il Sole 24 Ore" – ha delineato immediatamente una fra le innumerevoli capacità dell'amministratore di condominio: *"Programmare oggi la manutenzione degli stabili, per esempio, significa saper sviluppare delle vere e proprie strategie da eseguire, tenendo conto di una scala di priorità che da una parte guarda all'allineamento delle normative e dall'altro permette considerevoli risparmi per il proprietario".* *"La mia vision sul ruolo di questo professionista - aggiunge – è che si integrerà necessariamente in un sistema interdisciplinare che riunisce abilità e conoscenze diverse, delineando nello specifico quanto già avviene per la nostra Categoria, che resta comunque un protagonista anche se i mercati sono cambiati, grazie alla*

capacità di sapersi porre in modo polivalente e al centro delle trasformazioni.”

In questo ambito pertanto si vanno ad inserire una moltitudine di attività che interessano direttamente la Categoria tra le quali si possono elencare:

- valorizzazione patrimoniale
- contenimento energetico
- monitoraggio strutturale
- adempimenti e adeguamenti normativi in tema di edifici civili, terziari e produttivi
- gestione, manutenzione e adeguamento impianti tecnologici
- sicurezza antincendio
- sicurezza impianti e installazioni
- sicurezza degli edifici intesi anche come luoghi di lavoro
- salubrità degli ambienti, etc.

Su queste discipline la Commissione intende procedere, ove necessario, anche con il supporto delle altre commissioni quali ad esempio la Commissione Estimo e Attività Peritali, la Commissione Energia e la Commissione Lavori Pubblici e Sicurezza ad individuare attività che portino a nuove opportunità lavorative in questi settori anche attraverso la sottoscrizione di apposite convenzioni con associazioni di categoria, professionali, etc. supportando i colleghi con appositi e specifici corsi di formazione ed aggiornamento.

In tal senso merita infine un'informativa in riferimento a quanto posto a carico dell'amministratore condominiale dall'art. 1130 punto 6 del Codice Civile, per la redazione del registro di anagrafe condominiale con ogni dato inerente le condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Proprio in questa direzione il Responsabile di commissione comunica, a seguito di mandato da parte del Consiglio Direttivo, di aver intrapreso da diversi mesi un percorso con un'associazione di categoria finalizzato alla redazione e sottoscrizione di una convenzione in materia di valutazione delle condizioni di sicurezza degli edifici, che dovrebbe concludersi auspicabilmente entro fine mese.

Punto 5 – Varie ed eventuali

Nulla

Non essendoci altri argomenti da affrontare la Commissione conclude i lavori alle ore 17,00