

“Problemi attuali della gestione del condominio”: svolto l’incontro al tribunale di Viterbo



di WANDA CHERUBINI-

VITERBO- Interessante incontro quello svolto questa mattina presso l’aula 6 del tribunale di Viterbo, organizzato dall’**UNAI** (Unione nazionale amministratori di immobili) di Viterbo per l’aggiornamento professionale D.M. 140/2014 sul tema “**Problemi attuali della gestione del condominio**”. A coordinare l’evento la dottoressa **Claudia Testa**, presidente provinciale Unai Viterbo. I relatori sono stati il dott. **Roberto Triola**, già presidente di sezione della Suprema Corte di Cassazione, il dott. **Gianluca Fociani**, presidente del collegio Geometri di Viterbo, l’avvocato **Francesco Alessandro Magni**, docente di Diritto privato all’università Roma 3 e l’ingegnere **Francesco Mazziotti**, docente ed autore della DEI tipografia del Genio Civile. Agli amministratori di condominio UNAI sono stati riconosciuti 4 crediti formativi DM/ 140. Presente anche il presidente dell’ordine degli avvocati di Viterbo, **Luigi Sini**. L’evento è stato accreditato dall’ordine degli Avvocati di Viterbo ed ha riconosciuto 3 crediti formativi in materia di diritto civile.



L'UNAI (Unione Nazionale Amministratori Immobiliari) è la più antica associazione italiana di amministratori di condominio, fondata a Roma il 19 febbraio 1968 con il nome di URAI (Unione Romana Amministratori

Immobiliari). Inizialmente, l'associazione mirava a unire i professionisti del settore operanti a Roma e nella provincia. Il 23 dicembre 1993, con un atto notarile, URAI si trasformò in UNAI, espandendo il suo raggio d'azione a livello nazionale.

Molti i tempi trattati nel corso dell'evento formativo tra cui le ultime modifiche in materia di salute e sicurezza nei cantieri edili con l'ampliamento della competenza dell'Ispettorato del lavoro e la questione dell'articolo 14 dell'81/2008: se prima era necessario il 20 per cento di lavoro irregolare per sospendere l'attività imprenditoriale, questo limite è stato portato al 10 per cento. Cambiato ed ampliato anche il ruolo di responsabilità del preposto all'interno dei cantieri al quale vengono affidati ulteriori compiti di controllo sull'operato dei colleghi.

Si è affrontato il tema della congruità della manodopera e della verifica dell'idoneità professionale delle imprese affidatarie ed esecutrici, tema, quest'ultimo, per il quale gli amministratori partecipanti hanno dimostrato particolare sensibilità.

Inoltre, è stato fatto un focus sulla recente introduzione della c.d. "patente a punti in edilizia" che sarà operativa dal 1 ottobre prossimo. La nuova norma dovrebbe rappresentare la conclusione di un percorso finalizzato ad aumentare la responsabilizzazione dei vari soggetti, dando compiti specifici ai vari soggetti interessati, dal Committente al lavoratore. Anche la formazione è stata fortemente implementata e si è in attesa che venga emanato il nuovo accordo Stato-Regioni con l'eventuale inserimento della

possibile verifica dell'apprendimento in sede di attività ispettiva.

L'introduzione della "patente a punti" andrà ad incidere in un contesto nel quale, stando ai risultati dell'operazione "110 in sicurezza 2023" del marzo 2023, l'80% dei cantieri è risultato non conforme alla normativa. Su 723 imprese controllate 433 sono risultate irregolari con 166 sospensioni dall'attività e 348 sono stati i lavoratori irregolari rintracciati per un totale di 3 milioni di sanzioni emesse. La patente a punti attribuirà alla singola impresa 30 punti con eventuale decurtazione di punti in caso di rilevate irregolarità. Per infortuni mortali si perderanno 20 punti mentre, ad esempio, per la mancanza di un parapetto, se ne perderanno 3. Il limite minimo di punti per poter operare sarà di 15.

Infine, sono state portate all'attenzione dei partecipanti le proposte avanzate dalle professioni tecniche in seno al tavolo tecnico istituito presso il Ministero del Lavoro e finalizzate a migliorare per quanto più possibile il testo del D.gs. 81/2008 anche per poter regolare meglio l'ingresso nel settore dell'edilizia creando supporto ai nuovi imprenditori edili, implementare compiti e formazione degli addetti ai lavori come ad esempio i lavoratori autonomi ed introdurre l'obbligo, in tutto il territorio nazionale, di sistemi anticaduta sulle coperture degli edifici.













