

# La valutazione e la riduzione dei costi di conservazione dei beni ex leasing

20 dicembre 2017

## Programma

### Norme di legge e tecniche su edifici

- norme di Legge e tecniche cogenti e norme tecniche opzionali
- le norme di Legge distinguono fra proprietario e gestore di attività
- le norme di Legge e tecniche vertono su alcuni parametri fondamentali fra cui:
  - date di costruzione nel senso di
    - ↳ approvazione progetto
    - ↳ inizio ed eventuale completamento edificazione
    - ↳ agibilità
  - aree e metrature, altezze e numero di piani,
  - attività in essi condotte i cui parametri fondamentali sono
    - ↳ carico d'incendio,
    - ↳ numero max di persone presenti,
    - ↳ lavorazioni eseguite,
  - presenza di materiali pericolosi (amianto, radioisotopi, tossici, inquinanti, etc.)
  - ubicazione territoriale a fini
    - antisismici
    - paesaggistici
    - risparmio energetico
    - piani regolatori
  - eventuali vincoli storici e/o artistici
  - adeguatezza a portatori di handicap (quando sono obbligatorie?)
  - presenza di persone non pienamente efficienti (anziani e/o malati e/o dormienti e/o al buio)

## Principali tipologie di edifici oggetto di interesse

- **edifici industriali**
  - ↳ adibiti principalmente ad attività produttive con macchinari e lavorazioni
  - ↳ adibiti principalmente a deposito e transito merci
- **scuole ed asili**
  - ↳ solo con maggiorenni od anche con minorenni o con prescolari e neonati
  - ↳ differenza fra pubbliche e private
- **palestre** (indipendenti, asservite ad attività scolastica, integrate in impianti sportivi)
- **uffici** (con o senza accesso di pubblico)
- **altri edifici** (teatri, discoteche, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, etc.)

## Principali normative in ordine di importanza (PARTE 1)

- classificazione e certificazione a fini prevenzione incendi
  - ↳ DM e regole tecniche di p.i. e circolari

## Principali normative in ordine di importanza (PARTE 2)

- classificazione e certificazione a fini prevenzione incendi
  - ↳ DM e regole tecniche di p.i. e circolari
- classificazione e certificazione a fini risparmio energetico
  - ↳ DR e regole tecniche UNI / EN e circolari
- classificazione e certificazione a fini prevenzione sismi
  - ↳ DM + DR + regole tecniche di varia natura e circolari
- classificazione da piano regolatore comunale
  - ↳ Piano regolatore

## OPERATIVAMENTE

1. Fare il punto dello stato di fatto
  - raccolta ordinata della documentazione posseduta
  - sopralluogo con ampia raccolta fotografica
  - perizia tecnica sullo stato di fatto
    - ↳ aspetti tecnici (pro e contro) per il valore
    - ↳ aspetti normativi (conformi e non conformi)
  - prima stima economica valore e costi da sostenere se necessari (bonifiche) od utili
2. Riduzione della documentazione mancante
3. Eventuali operazioni di:
  - bonifica
  - regolarizzazioni (permessi, registrazioni modifiche, certificazioni)
  - miglioramenti esteticicambi di destinazione per diversa o
4. perizia tecnica ed economica giurata
5. pubblicizzazione
6. contratto (clausole importanti)
7. la garanzia (decennale e non)

**GARANZIA** (caratteristiche, durata, validità, decadenza, esclusioni)

**DIFETTI E VIZI** (occulti e non)

**LE FRODI** (tecniche, cartacee, contrattuali)

**ALTRO** (a richiesta del Cliente e dei presenti)

## Referenti in Assilea

*Ilaria Nanni - Area Formazione - Tel. 06 99703622*  
*Dimitri Verdecchia - Area Formazione - Tel. 06 99703654*