

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 estetici
- cambi 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