

C.S.T. EBM

dal 1985 Soluzioni per il mondo condominiale: Condomini, Amministratori, Imprese



Maurizio Calzolari

Esperto nel settore condominiale e aziendale

C.S.T. EBM nasce dalla visione di Maurizio Calzolari dopo un'esperienza di oltre **35 anni di attività** dedicata all'analisi delle vere problematiche del **mondo condominiale** e **aziendale** e dei rapporti che intercorrono all'interno di queste realtà.

Nel corso degli anni **ha ricoperto cariche amministrative dirigenziali** sia nel mondo aziendale che associativo. Diventato imprenditore di un'azienda che si è **certificata ESCo**, ha conseguito con successo la credenziale di verificatore impianti termici per Enti locali, certificatore energetico, **E.G.E. - esperto gestione energetico settore civile -**, esperto antincendio; tutte attività che ancora svolge. Inoltre ha ottenuto il riconoscimento di amministratore di stabile con una prestigiosa associazione, mansione che comunque non svolge per ovvia incompatibilità, ma che ha voluto conseguire per comprendere maggiormente le problematiche reali del settore immobiliare.

Oggi C.S.T. EBM può mettere a disposizione dei clienti la sua esperienza, la sua professionalità e le sue competenze in variegati ambiti: **Condomini, Amministratori, Clienti Aziende** per un'attività di **Mediazione e Gestione Documentale** finalizzata a garantire la correttezza e la conformità di tutti gli adempimenti del condominio alle attuali disposizioni normative.

■ AREE DI ATTIVITÀ

MEDIAZIONE CONDOMINIALE

Affidarsi a Professionisti del settore, per una gestione veloce, efficace, economica di tutte le pratiche e raggiungere una rapida conciliazione delle dispute condominiali ad un costo molto contenuto. C.S.T. EBM offre questo specifico servizio avvalendosi dell'esperienza dello Studio Calzolari <https://www.studiocalzolarimediazioni.it>.

I condomini non riescono a risolvere una lite e la pace del condominio è a rischio? Non aspettare che si creino dissapori per questioni che possono essere facilmente risolte grazie al servizio di mediazione condominiale offerto dallo Studio Calzolari. Per snellire l'iter burocratico ed evitare di andare in Tribunale, dall'entrata in vigore del "Decreto del fare", n. 69 del 2013, la mediazione per le liti condominiali è diventata uno strumento di conciliazione obbligatorio prima di avviare un eventuale procedimento giudiziario.

La mediazione consiste in un'attività posta in essere da un terzo imparziale "il mediatore" ed è volta a consentire che due o più parti raggiungano un accordo, ovvero superino un contrasto, senza ricorrere all'intervento del Giudice. Grazie all'esperienza maturata nelle dinamiche condominiali, all'etica professionale e personale che da sempre guida l'operato dello Studio Calzolari, i condomini interessati potranno fare affidamento su un giudizio imparziale. Tra le materie per cui puoi avvalerti dei servizi di mediazione dello Studio rientrano le situazioni legate al mancato rispetto delle regole del condominio, contratti di fornitura e appalti e risarcimento dei danni. Abiti in un condominio o sei un Amministratore e vorresti avvalerti del servizio di mediazione per te o i tuoi condomini? Compila il modulo, verrai ricontattato al più presto per ricevere gratuitamente maggiori Informazioni.

■ GESTIONE DOCUMENTALE PER CONDOMINI

Diritto condominiale, contrattualistica, gestione finanziaria

Una delle lamentele più frequenti che sentiamo dagli Amministratori di Condominio è sicuramente rivolta alla **complessità normativa**.

Questa mancanza di chiarezza rischia di portare a irregolarità o ritardi nella esecuzione degli adempimenti ed espone gli Amministratori/Condomini a gravi rischi e sanzioni.

Grazie all'esperienza maturata in 35 anni di attività, lo studio professionale C.S.T. EBM è in grado di offrire un'ampia gamma di servizi ed assistenza continuativa rivolti esclusivamente agli Amministratori di condominio.

■ **ADEMPIMENTI OBBLIGATORI DI CUI CI OCCUPIAMO**

- **DRR** (Documento di Ricognizione dei Rischi) senza dipendenti
- **DVR** (Documento di Valutazione dei Rischi) con dipendenti
- **DUVRI** (Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali)
- **C.I.S.** Certificato Idoneità Statica dell'Immobile
- Valutazione Rischio Fulminazione da scariche atmosferiche
- Censimento Amianto
- Nomina Responsabile Amianto
- Dichiarazione di Conformità Impianti Elettrici
- Verifica periodica Impianti Elettrici di Messa a Terra
- Verifica periodica Ascensori e Montacarichi
- **Privacy** Condominio + Mantenimento
- **RACS** - Registro Anagrafe Condominiale e Sicurezza del Condominio

■ **ADEMPIMENTI FACOLTATIVI DI CUI CI OCCUPIAMO**

- Verifica periodica Cancelli e Serrande motorizzate
- Controllo potabilità dell'acqua
- Controllo legionella

SOLUZIONI C.S.T.

Come gestire i rischi del condominio

Con la legge di Riforma del condominio (Legge n. 220/2012), il legislatore ha conferito all'amministratore l'onere di una gestione e di un monitoraggio "a tutto tondo" del condominio ivi compresa la tenuta del **Registro anagrafe condominiale (RAC)** che contiene, all'interno, le informazioni relative alla sicurezza nelle parti comuni dell'edificio condominiale (**Registro Anagrafe Sicurezza**).

Secondo l'articolo 1130 n. 6 del Codice Civile, l'amministratore di condominio è obbligato a *"curare la tenuta del **registro di anagrafe condominiale** contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, **nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**".*

L'obbligo di documentare lo stato dell'immobile è stato introdotto dal Decreto legge 145/2013 e dalla Legge 9/2014 che hanno integrato l'articolo 1130 del Codice Civile prevedendo l'obbligo per l'amministratore di tenere un **fascicolo tecnico** contenenti tutte le informazioni ed i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e quindi tutte le attestazioni e le certificazioni previste dalle normative vigenti specificamente riferite a tali beni.

Il R.A.S. ha come fine quello di evidenziare lo stato tecnico delle parti comuni condominiali e le relative condizioni di sicurezza. Attraverso una procedura di individuazione dei pericoli ed i rischi potenziali collegati alle parti comuni condominiali, consentirà di programmare interventi e procedure finalizzate all'eliminazione e/o contenimento dei rischi, così da adempire a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza e condominio.

Il Registro di Anagrafe Sicurezza deve contenere, a titolo esemplificativo, la seguente documentazione:

- certificazione Vigili del Fuoco (se prevista), CPI (Certificato Prevenzione Incendi), dati relativi alla verifica delle scadenze e dei rinnovo del CPI, eventuale SCIA nonché dei mezzi di prevenzione necessari (estintori, idranti, porte tagliafuoco, impianti antincendio, segnaletica, ecc.);
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici condominiali (D.M. 37/08) e regolarità delle verifiche periodiche;
- documentazione degli impianti sotto pressione (riscaldamento centralizzato, autoclave);
- dichiarazione CE ai sensi della direttiva macchine relativa al cancello automatizzato;
- certificato di conformità edilizia e agibilità;
- libretto ascensore attestante il relativo collaudo con indicazione del numero di matricola;

- documenti (impianto elevatore disabili) e documentazione attestante le verifiche periodiche (dell'impianto ascensore);
- documentazione di carattere chimico, fisico e batteriologico (in caso di presenza di serbatoio, cisterna o tubazione comune per l'adduzione dell'acqua potabile e gli impianti di riscaldamento centralizzati e di climatizzazione centralizzati);
- documentazione relativa a eventuali interventi per la valutazione o la rimozione di amianto in condominio
- dati relativi alle valutazioni del rischio gas Radon
- adeguatezza della segnaletica presente circa i pericoli derivanti da ostacoli fissi, da sostanze pericolose, da impianti o altro

Il RAS deve essere redatto da **personale esperto e qualificato in ambito di sicurezza sui luoghi di lavoro**. Affidarsi a professionisti esperti consente di individuare e analizzare correttamente i rischi e programmare in modo efficace gli interventi e le procedure finalizzati all'eliminazione o al contenimento degli stessi.

CST è il partner professionale ideale per fare un check approfondito dei rischi di ogni condominio ed elaborare il **Registro Anagrafe Sicurezza (R.A.S.)**

La competenza e l'esperienza della nostra Azienda sono garanzia di qualità e affidabilità dei nostri servizi

I SERVIZI DI CST

CST ti aiuta a valutare e gestire efficacemente i rischi dei tuoi **CONDOMINI**, offrendo un supporto professionale altamente qualificato nella gestione degli **ADEMPIMENTI** legati agli obblighi di sicurezza.

CST ti offre un check completo e approfondito su **4 livelli (Sicurezza sul lavoro, Rischi elettrici, Rischi ambientali, Privacy)** per garantire un monitoraggio di tutti i rischi legati al condominio.

Il servizio prevede:

- analisi della documentazione del condominio in possesso dell'amministrazione
- acquisizione dei documenti e delle attestazioni necessarie alla redazione del Registro Anagrafe Sicurezza
- verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni indicate nel DVR (documento di valutazione dei rischi)
- redazione del Registro Anagrafe Sicurezza
- aggiornamento annuale del Registro Anagrafe Sicurezza
- supporto e assistenza continuativa all'Amministratore di condominio sulle tematiche RAS

La nostra azienda offre supporto nella gestione di tutti gli adempimenti legati alla sicurezza i seguenti

ADEMPIMENTI OBBLIGATORI (per tutti i condomini)

Protocollo Qualità del Condominio (servizio con durata triennale)

Il Protocollo Qualità del Condominio prevede la redazione e tenuta dei seguenti documenti:

- 1) Registro Anagrafe Sicurezza - R.A.S. (art. 1130 Codice Civile)
- 2) Aggiornamento DVR/DRR (Codice Civile, Codice Penale, D.Lgs. 81/08)
- 3) Gestione Privacy (Regolamento UE 679/2016 – GDPR)
 - DVR (con dipendente) o DRR (senza dipendente)
 - Aggiornamento DVR (con dipendente) o DRR (senza dipendente)
 - DUVRI – per condomini
 - Registro Anagrafe Sicurezza – R.A.S.
 - Certificazione Idoneità Statica dell'Immobile

Valutazione Rischio Fulminazione da scariche atmosferiche

Obbligatorio rifare tutte le Valutazioni Rischio Fulminazioni svolte prima dell'01/03/2013, data di entrata in vigore della norma CEI EN 62305-2 e la segnalazione all'INAIL. Va aggiornata ogni 5 anni, ai sensi della norma CEI EN IEC 62858 entrata in vigore il 01/06/2020.

Aggiornamento Valutazione Rischio Fulminazione da scariche atmosferiche

Va aggiornata ogni 5 anni, ai sensi della norma CEI EN IEC 62858 entrata in vigore il 01/06/2020.

Dichiarazione di Rispondenza – per condomini

Il servizio comprende:

- a) verifica della documentazione esistente da parte del tecnico;
- b) sopralluogo del tecnico in Condominio per verifica impianto;
- c) descrizione schematica impianto (schema unifilare/schema a blocchi);
- d) relazione finale con eventuale piano di adeguamento;
- e) se tutto a norma, emissione DI.RI., altrimenti l'elettricista del condominio dovrà sistemare l'impianto secondo quanto indicato nel piano di adeguamento.

Progetto Impianto Elettrico (nuovo o da adeguare) – per condomini

Compreso nel prezzo recupero da parte del tecnico della documentazione necessaria, eccetto planimetrie dello stabile, il cui recupero è a cura del cliente in formato CAD. Nel Progetto Impianti Elettrici risulteranno gli eventuali interventi da effettuare; l'elettricista del cliente provvederà ad eseguirli e rilascerà una nuova Dichiarazione di Conformità.

Verifica Periodica Centrale Termica

*Verifica Periodica + Inserimento Pratica e Analisi Documentale
Obbligo di valutazione quinquennale*

PRIVACY DEL CONDOMINIO

*Fase preparatoria: verifica documentale ed interviste strutturate
Fase operativa: stesura Informativa; redazione Regolamento Privacy, Registro trattamento dati, Regolamento videosorveglianza; formazione
Mantenimento: vendibile da solo o all'interno del Protocollo Qualità*

Censimento Amianto (PRAL): individuazione, campionamenti e relazione (D.L gs. 257/1992 e s.m.i.)

ANTINCENDIO: SCIA (ex CPI – Certificato Prevenzione Incendi)

*Visura (recupero documentazione presso i Vigili del Fuoco)
Sopralluogo
Relazione finale*

ANTINCENDIO: GESTIONE SICUREZZA ANTINCENDIO (GSA, D.M. 25/01/2019)

Previsto: sopralluogo tecnico, colloquio con Amministratore, elaborazione documento finale

ANTINCENDIO: SOPRALLUOGO PER VERIFICA ADEMPIMENTI ANTINCENDIO

ADEMPIMENTI OBBLIGATORI (per i condomini con dipendenti)

- Assunzione incarico R.S.P.P – per condomini
(quando presente RSPP, consegnare a Servizio Rete ultima pagina DVR firmata da Amministratore)
- Nomina MEDICO COMPETENTE – per condomini
- Corso Formazione ed Informazione dei Lavoratori – Rischio Basso
- Corso aggiornamento Formazione ed Informazione dei Lavoratori
- **D.V.R. – Valutazione Rischio Campi Elettromagnetici** (consegna documento: 60gg)
Viene valutata l'esposizione del lavoratore ai campi elettromagnetici generati, ad esempio, da lampade, cavi elettrici aerei o interrati, ripetitori di telefonia, ripetitori televisivi, forni industriali, essiccatoi, ecc.
Il servizio comprende: uscita tecnico, misurazioni, calcoli, rapporto tecnico. Una valutazione per ogni corpo.
Obbligo di valutazione quadriennale

PRIVACY VIDEOSORVEGLIANZA

Obbligatoria in un Condominio con compresenza videosorveglianza/portiere (Regolamento UE 2016/679)

Gestione della pratica di autorizzazione con Direzione Territoriale del Lavoro, comprese le planimetrie, che vanno create/recuperate a cura del tecnico

ADEMPIMENTI FACOLTATIVI (su richiesta)

SUPERBONUS 110% - FASE 1: ANALISI PRELIMINARE DELL'IMMOBILE

(da SAA, con fattibilità dell'intervento)

- Documenti Catastali
- *Schede Tecniche Materiali schede*

SUPERBONUS 110% - FASE 2 : PROGETTAZIONE DEFINITIVA

- FASE 2 *Recupero ed analisi:
- *Relazione generale e tecnica
- *Rilievo dei manufatti con restituzione grafica
- *Disciplinare descrittivo e prestazionale
- *Elenco prezzi unitari
- *Computo metrico estimativo
- -Elenco prezzi totali (compresi prezzi massimali previsti dalla Legge per Dir. Lavori, costi Sicurezza, Progettazione Esecutiva, ecc.)
- -Elenco lavori con bonus al 50% o al 60%
- -Cronoprogramma estimativo (quanto dura indicativamente Il cantiere)

SUPERBONUS 110% - FASE 3 : PROGETTAZIONE ESECUTIVA

- (se attraverso General Contractor ENGIE: + 20%)
- Progetto Esecutivo – Condominio
- (con Relazione Generale e Specialistica, Elaborati Grafici, Calcoli Esecutivi)

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

- Attesta che lo stabile è conforme alle prescrizioni di Legge.

PLANIMETRIE (in CAD o in una forma accettabile dalla DTL)

Necessarie per: Privacy Videosorveglianza, Dichiarazione di Rispondenza, Progetto Impianto Elettrico, Rischio Campi Elettromagnetici

APE singoli appartamenti