

AGIAI

Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari

Filo diretto tra Agiai, Condòmini e Amministratori



Il Presidente dell'AGIAI
Geom. Tommaso Mongiovì



Sebbene siano passati solo otto anni dalla nascita di Agiai molti obiettivi danno già credito alla nostra storia.

LA STORIA dal 2006

- 12 convegni con relatori di prestigio e accreditato su tematiche di grande attualità nel nostro settore
- Con "Reale Mutua Assicurazioni" stipulazione di una polizza, ad oggi l'unica con queste caratteristiche, a salvaguardia della "cassa condominiale", servizio di grande tutela e garanzia per i condomini, servizio esclusivo di Agiai.
- Contributo ai lavori sulla riforma del condominio presso la Commissione Giustizia, quali esperti di settore.
- In collaborazione con "Confedilizia" redazione del modello "rendiconto tipo", strumento che porta ai condomini trasparenza e semplificazione nella fase di consultazione
- Visibilità su media, TV e testate nazionali quali "Il Giornale" e "La stampa" per divulgare i nostri servizi e diffondere ancora di più la conoscenza di Agiai.
- Formazione continua e aggiornamento per gli associati e a supporto di diversi Collegi Geometri su tutto il territorio nazionale.

IL PRESENTE

Cari colleghi, fiero dei numerosi obiettivi già raggiunti so che la nostra Associazione ha ancora un enorme potenziale da sviluppare: siamo infatti ad oggi l'unica Associazione di professionisti iscritti ad un Albo.

So che vi rendete conto quanto questo esclusivo accreditato ci privilegia della condizione di fornire più garanzie e maggiore professionalità, valori aggiunti che oggi, nel nostro settore, possono fare davvero la differenza.

Otto anni fa Agiai nasceva sotto il patrocinio di CNG e quindi appartiene a tutti i geometri.

Voleva essere un circolo virtuoso costruito su valori di garanzia, affidabilità, formazione e professionalità.

E oggi dimostra di esserlo.

Abbiamo tanto lavorato per creare queste fondamenta e credo che le cose fatte beneficino tutta la categoria.

Quello che può davvero sviluppare il nostro potenziale lo possiamo fare da oggi in modo personale: vi chiedo di essere protagonisti del messaggio di serietà e forza che ci contraddistingue, per poter essere ancora più credibili.

Abbiamo visto che questo sistema di divulgazione e conoscenza porta a storie di successo: i Collegi possono arrivare a portare il nostro messaggio a tutti gli interessati.

Lo abbiamo già testato grazie alla collaborazione di Collegi come Venezia, Torino, Ascoli Piceno, Novara e funziona.

Al CNG chiediamo che sia divulgata presso tutti i Collegi d'Italia una comunicazione che descriva gli obiettivi dell'Agiai, perché possa essere chiaro il nostro intento di lavorare a beneficio di tutta la categoria.

Ai Presidenti dei Collegi, chiediamo che le nostre comunicazioni siano diffuse a tutti i colleghi geometri e così anche ai colleghi geometri chiediamo di collaborare per portare avanti gli intenti dell'associazione e fare divulgazione interna.

La nostra è una professione sempre più complessa, sempre più richiesta e soprattutto indispensabile. La nuova riforma del condominio ha messo ordine, costringendo gli amministratori ad una professionalità sempre crescente e quindi ad una formazione continua. Non ci si può più improvvisare, per questo i geometri, se ben formati e organizzati, potranno avere opportunità importanti in questo settore.

Non dimenticate, inoltre, che gli amministratori sono in grado di offrire lavoro ai colleghi geometri: competenze tecniche, direzione lavori pratiche edilizie e altro ancora.

IL FUTURO

Affinché ancora oggi le nostre storie siano di reciproco supporto e ciascuno di noi possa essere una risorsa preziosa vorrei investire nel nostro sistema, creando una sinergia che, a costo zero, sono certo può portare ancora di più al successo.

Chiedo a ciascuno di voi di investire in questa grande visione di insieme, perché ciascuno di noi può fare la differenza.

Vi chiedo di sentirvi responsabili e attivi divulgatori del nostro messaggio.

L'opportunità è di mettersi in evidenza ed essere i professionisti etici, aggiornati e competenti di cui ci sarà sempre più richiesta nel futuro.

Il sottotetto: molti e pericolosi equivoci.

Da decenni l'occupazione di una porzione di sottotetto da parte del proprietario dell'appartamento sottostante dà molto lavoro a giudici ed avvocati.

L'evoluzione giurisprudenziale e la recente riforma dovrebbero aver contribuito a chiarire gli aspetti fondamentali della questione: ciò nonostante, cercando fra le pagine di internet può capitare di leggere che, se il sottotetto non è accatastato come parte comune o non è stato frazionato tra i vari condomini, "automaticamente diventa di proprietà dell'appartamento dell'ultimo piano".

Chi creda ad una tesi del genere rischia di lanciarsi in un'avventura molto costosa.

Per comprenderlo, occorre prendere le mosse dall'art. 1117 c.c., che elenca le principali parti comuni dell'edificio condominiale.

Nella stesura originaria, l'art. 1117 c.c. non annoverava i sottotetti fra le parti comuni. Tale elencazione, tuttavia, non ha carattere tassativo, ma esemplificativo, cosicché possono rientrarvi anche altri beni di cui risulti l'attitudine oggettiva o la concreta destinazione al godimento o al servizio comune.

Per un lungo periodo la giurisprudenza ha ritenuto che il sottotetto non costituisca - in difetto di elementi contrari desumibili dal regolamento - oggetto di comunione, poiché esso, di regola, avrebbe assolto una funzione isolante protettiva (dal caldo e dal freddo) del piano più elevato, costituendone normalmente una pertinenza, qualora non ne fosse dimostrata una destinazione diversa.

In epoca più recente la giurisprudenza ha corretto il tradizionale orientamento, stabilendo che, in assenza di una chiara regolamentazione contrattuale, il sottotetto può essere considerato pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'ultimo piano dello stabile e presunto appartenente ai proprietari di tali unità immobiliari soltanto quando assolva esclusivamente alla funzione di camera d'aria destinata ad isolare e proteggere le stesse dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mentre quando sia impiegato od anche concretamente impiegabile a vantaggio della collettività dei condomini deve ritenersi compreso fra le parti del fabbricato da intendersi necessarie all'uso comune e perciò da presumersi condominiale ove dal titolo non risulti altrimenti ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Per tutte, valga Cass. 28141/2013: "La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva

funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo."

Si deve dunque ritenere che il sottotetto possa considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva la esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mediante la creazione di una camera d'aria, o, per meglio dire, quando non possa in alcun modo svolgere altra funzione, tant'è vero che è stata ravvisata la condominialità del sottotetto qualora il locale raggiunga un'altezza tale da poterlo adibire, a stenditoio, a deposito, o sia raggiungibile direttamente dalle scale, o munito di solaio che dia l'accesso al tetto.

In conclusione, è sufficiente che l'altezza sia tale da consentire un uso non eccessivamente scomodo per escludere che possa trattarsi di pertinenza dell'alloggio sottostante, cosicché restano esclusi dalla presunzione di condominialità solo i vani che abbiano un'altezza tale da renderli impraticabili.

Anche la ridotta altezza, peraltro, non comporta necessariamente che il sottotetto sia considerato come pertinenza allorché sia accessibile (anche scomodamente) direttamente dalle scale condominiali, oppure sia concretamente utilizzato o anche solo utilizzabile a fini comuni (una sentenza della Corte di Cassazione ravvisò la condominialità del sottotetto sulla considerazione che vi furono trovate le vestigia di un autoclave dismessa).

In questo quadro si inserisce la recente riforma, che, facendo proprio l'orientamento della Corte di Cassazione, ha aggiunto all'elencazione dell'art. 1117 c.c. i "sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune." Non v'è dunque motivo per prevedere un mutamento della giurisprudenza.

In questo quadro vengono poi spesso malamente interpretate le norme regionali per il recupero abitativo dei sottotetti. Si tratta di norme di carattere esclusivamente amministrativo, che presuppongono che chi ristrutturava una porzione di sottotetto ne sia proprietario esclusivo.

Inoltre, se il regolamento vieta un'utilizzazione per uso abitativo del sottotetto, questa normativa, che si applica solo nel rapporto con la Pubblica Amministrazione, non può essere invocata per superare il divieto regolamentare. Molto chiara, in proposito, è la recente Cass. 24125/2013, secondo cui: "La legge regionale che disciplina il recupero dei sottotetti non può autorizzare il singolo condomino a trasformare il sottotetto da deposito in abitazione, specie se il regolamento contrattuale di condominio vieta il cambio di destinazione degli immobili."

Avv. Davide Rocca

I NOSTRI CONVEGNI

Nel corso di questo otto anni abbiamo organizzato numerosi convegni per relazionare sulle tematiche più attuali del nostro settore. Queste iniziative si muovono nella direzione di una sempre crescente professionalità e competenza dei nostri Associati.

La nuova riforma del condominio richiede una formazione e un aggiornamento continuo, noi abbiamo ritenuto centrale questo tema sin dall'inizio.



**Convegno: I primi sei mesi dalla riforma: luci ed ombre
Cosa ha funzionato e cosa no**

22 Novembre 2013 Presso Lingotto Torino

Corso sulla Riforma del Condominio

11 e 18 Giugno 2013 Torino

Convegno - Tutto parte (e riparte) dal condominio

30 Novembre 2012 Presso Restructura 2012

**Convegno - L'evoluzione del patrimonio immobiliare:
novità e approfondimenti tecnico-giuridico-legislativi.**

25 Novembre 2011 Presso Restructura 2011

Seminario: La Contabilizzazione del Calore

14 Novembre 2011 Ivrea

**Convegno - Opportunità del fotovoltaico per casa e
condominio: normativa, nuovo conto
energie e incentivi.**

Questioni condominiali e locative.

Condomino consapevole, condominio agevole.

26 Novembre 2010 Presso Restructura - Lingotto

**Convegno - La riforma del condomino, la certificazione
energetica negli edifici in Piemonte
e le modifiche introdotte dal decreto legislativo 81/2008
sui lavori edili condominiali.**

Novembre 2009 Presso Restructura - Lingotto

Convegno - La sicurezza nel condominio

Novembre 2007 Presso Restructura - Lingotto

Convegno - La legge finanziaria

Febbraio 2007 Presso TORINO INCONTRA

**Convegno - La contabilizzazione del calore, appalti e
sicurezza**

Novembre 2007 Presso Sala Verde - Lingotto

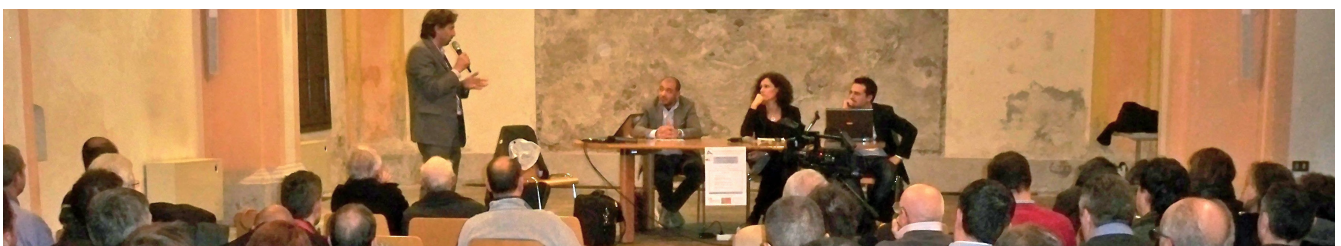
**Dibattito - Contabilizzazione del calore negli stabili in
condominio**

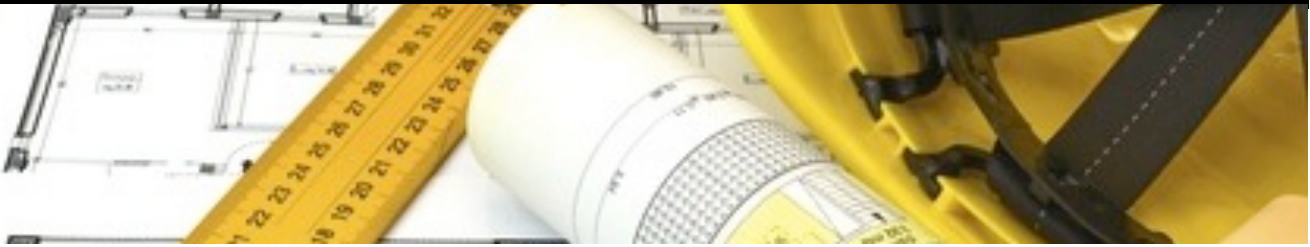
Novembre 2006 Presso Sala Rossa- Lingotto

1° Convegno Agiai

**A.G.I.A.I. e CONFEDILIZIA insieme per valorizzare gli
Amministratori Condominiali**

Ottobre 2006 Presso TORINO INCONTRA





La Cassazione interviene sulla proprietà del "sottotetto" e precisa i termini del litisconsorzio necessario dei condomini nelle cause condominiali.

Con sentenza 28141/2013 la Cassazione Civile, seconda sezione, cassando Corte D'Appello di Genova sancisce (per meglio dire ribadisce) il seguente principio in merito alla proprietà condominiale (o meno) del sottotetto: per stabilire la natura del sottotetto di un condominio si deve, in primo luogo, fare riferimento ai titoli, e solo in difetto di questi ultimi si può valutare se, in concreto, "per le sue caratteristiche strutturali e funzionali" sia oggettivamente (o anche solo potenzialmente) destinato "all'uso comune o all'esercizio di un interesse di uso comune".

Nel caso preso in esame, ad esempio, la Cassazione, in assenza di chiare e dirimenti indicazioni provenienti dai titoli di acquisto, aveva accolto il ricorso del Condominio essendo risultato chiaro, dagli atti di causa, che il locale in questione era destinato all'uso comune dato che vi era ubicato il serbatoio dell'acqua. In altre parole, secondo la Suprema Corte, aveva ragione il ricorrente nel far valere la natura condominiale del sottotetto, derivante "dalla sua destinazione al servizio comune ed all'uso al quale era stato adibito fino dalla costruzione dell'edificio, dovendo escludersi che lo stesso avesse la funzione esclusiva di isolamento e protezione delle singole unità immobiliari".

La Corte, inoltre, nel decidere la questione in oggetto, ha anche revocato la ordinanza di integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini disposta dalla Corte D'Appello; questo in quanto "l'amministratore del condominio è legittimato passivamente nelle liti aventi ad oggetto le azioni reali relative alle parti comuni".

Brevemente ricordato che il giudizio iniziale era stato promosso dall'amministratore del condominio X, per sentire condannare i condomini Y all'immediato rilascio del sottotetto (di natura condominiale) da questi ultimi occupato illegittimamente, occorre aggiungere che la Corte Suprema ricordava come la questione della litispendenza si ponesse a causa della domanda riconvenzionale, di proprietà esclusiva del bene oggetto del contendere, proposta dai condomini convenuti.

Fatta tale premessa, la Cassazione, come detto, riteneva sufficiente che a rappresentare il condominio fosse il solo amministratore: dato che "la sua legittimazione ha carattere generale in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, essendo la ratio della norma (art. 1131

cod.civ.) diretta ad evitare il gravoso onere a carico del terzo o del condomino, che intenda agire nei confronti del condominio, di evocare in giudizio tutti i condomini".

La Corte, infine, si preoccupava anche di precisare, ed è questo certamente il punto più interessante della questione di ritenere la propria sentenza, "non in contrasto con la recente decisione delle Sezioni Unite della Cassazione (n. 25454/2013) secondo cui, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva senza formulare una apposita domanda riconvenzionale e quindi senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti".

La Corte, in sostanza, ritiene che non sussista alcun contrasto fra la decisione ora oggetto di commento e quella precedente in materia di litisconsorzio, in quanto poiché in quel caso il condomino si era limitato ad eccepire la proprietà esclusiva del bene "condominiale", ma non aveva presentato domanda riconvenzionale in tal senso, non era stata esaminata, non essendo rilevante in quel giudizio, "la questione circa la legittimazione passiva dell'amministratore ovvero la sussistenza di un litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini nel caso in cui sia proposta da un condominio o da un terzo una domanda di accertamento della proprietà esclusiva di un bene condominiale".

A parere dello scrivente, tuttavia, tale contrasto fra le due predette decisioni in realtà sussiste: questo in quanto la Cassazione a Sezioni Unite aveva proprio chiarito di ritenere necessario (seppure il caso in oggetto non poneva espressamente la questione) il litisconsorzio necessario di tutti i condomini qualora taluni di essi reclamino la proprietà esclusiva di un bene "condominiale":

A me pare, pertanto, che anche se la decisione in oggetto sia preferibile ai fini della economicità del giudizio, in quanto non obbliga (cosa come è noto in certi casi praticamente impossibile, tenuto conto di durata dei giudizi e numero a volte elevatissimo dei condomini) il condomino che reclami la proprietà esclusiva di un bene in contrasto con il parere del condominio a promuovere un giudizio da tempi e costi tali da scoraggiare il più agguerrito cittadino, dall'altro sia venuta palesemente meno al precedente insegnamento in materia delle Sezioni Unite.

Avv. Enrico Morello



Termoregolazione e contabilizzazione del calore: come evitare che qualcuno abbia freddo.

L'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, prevista a livello regionale dal D.G.R. 46-11968/2009 e, a livello nazionale, dal D.L. 102/2014 in attuazione della direttiva 2012/27 UE, è al centro del dibattito condominiale.

Molte assemblee non hanno ancora deliberato in merito, sia per i costi iniziali sia per il timore di un aumento delle spese di riscaldamento a fronte di una diminuzione della temperatura ambiente. In effetti si è osservato come l'installazione di sistemi di termoregolazione su impianti a colonne in edifici scarsamente coibentati, pur consentendo una riduzione dei consumi complessivi nell'ordine del 10-20%, non garantisca questo risultato a tutti gli utenti che in alcuni casi hanno visto addirittura raddoppiare le spese. Se poi, in alcuni alloggi, l'aumento dei costi si combina all'impossibilità di raggiungere i 20°C in ambiente tutto il processo fallisce.

Naturalmente esistono le strategie per prevenire queste problematiche e sfruttare l'installazione di valvole e contabilizzatori come opportunità per risparmiare (nessun condomino escluso) e migliorare il comfort. Tratteremo brevemente quest'ultima problematica lasciando la prima ad articoli successivi.

Perché negli impianti a colonne i condomini ai piani più alti hanno freddo? La risposta sta nel comportamento dei fluidi che, se possono, scelgono la via più semplice proprio come facciamo noi! L'acqua del circuito tenderà quindi a transitare in maggior quantità attraverso il radiatore al piano terreno per ritornare alla centrale termica piuttosto che andare fino all'ultimo piano e preferirà la colonna più vicina alle pompe rispetto a quella più lontana. In sintesi

prediligerà il percorso più breve o, in termini più complicati, quello con minori perdite di carico.

Per risolvere il problema generalmente si utilizzavano portate elevate, cioè si spingeva l'acqua così tanto da far passare nel radiatore più sfavorito i litri all'ora necessari, facendone quindi transitare molti di più in tutti gli altri.

Al contrario, con le valvole termostatiche la portata si deve ridurre, pena fastidiosi fischi nei radiatori più vicini alle pompe e malfunzionamento delle valvole. Si installano quindi circolatori elettronici che lavorano proprio a questo scopo. Ma riducendo la portata non si rischia che nei radiatori più sfavoriti non transiti abbastanza acqua? Sì! Ecco perché qualcuno rischia di avere freddo.

È quindi necessario bilanciare l'impianto inserendo "ostacoli" in modo che ogni possibile percorso nel circuito sia "ugualmente faticoso" (cioè abbia le stesse perdite di carico). Questo si realizza utilizzando valvole termostatiche con pre-regolazione, dotate cioè di una regolazione fissa, invisibile all'utente, che consente di limitare le portate ai radiatori favoriti permettendo così al fluido di raggiungere anche i terminali più lontani, in particolare quando gli otturatori delle testine termostatiche sono tutti in apertura, come a seguito dell'attenuazione notturna (in alcuni casi sono necessari anche dispositivi di bilanciamento a piè di colonna).

Il prezzo di questi dispositivi è poco superiore quello delle valvole senza pre-regolazione ed il costo di progettazione è contenuto. Inoltre il progetto consente agli installatori di ridurre il numero di sopralluoghi e di utilizzare pompe più piccole e quindi più economiche.

In conclusione gli impianti bilanciati consentono a tutti i condomini di raggiungere il comfort termico utilizzando portate contenute, con notevoli risparmi energetici e sui costi iniziali.

Arch. Emanuele Chiabrera

Corsi di formazione e aggiornamento

AGIAI ha provveduto ad aggiornare i programmi e le modalità organizzative sia del corso iniziale sia del corso di aggiornamento in conformità al DM Giustizia 13.08.2014.

A pagina 7 è riportato l'elenco dei corsi disponibili.

PER LE VOSTRE COMUNICAZIONI: AGIAI

segretario.agiai@yahoo.it
presidente@agiai.com
comunicazione@agiai.com

LA REVISIONE DEI MILLESIMI CONDOMINIALI

La revisione delle tabelle dei millesimi condominiali da sempre costituisce una delle questioni di difficile, se non addirittura di impossibile, soluzione consensuale, tanto da richiedere molto spesso il ricorso alle vie giudiziarie.

La questione si presenta sempre in maniera complessa e articolata per una serie di aspetti generali e particolari connessi; semplificando i termini del problema, si può considerare la questione come suddivisa in due aspetti principali: motivazioni di merito che giustificano la revisione e modalità di calcolo.

In primo luogo si devono individuare le motivazioni da cui emergono le necessità di aggiornamento delle tabelle, tenendo conto delle maggioranze dell'assemblea che dovrà ratificarle, per finire alle modalità di calcolo delle medesime.

Le tematiche richiedono approfondimenti specifici, mentre in questa sede vi è solo lo spazio per indicare quelli che possono essere i principi generali di riferimento per affrontare in via preliminare l'argomento, anche sulla base delle modifiche introdotte dalle Leggi n. 220/2012 e n. 9/2014, nonché gli articoli 68 e 69 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Si può sempre procedere alla revisione delle tabelle millesimali quando vi è il consenso unanime di tutti i condomini che rappresentino i 1000 millesimi, mentre, se ricorrono le condizioni previste dall'art. 69 delle suddette Disposizioni di attuazione, è possibile procedere alla modifica con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi dell'intero condominio: condizioni molto diverse e che richiedono ben differenti maggioranze assembleari.

La modifica può rendersi necessaria se le tabelle "sono conseguenza di un errore" oppure "quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In quest'ultima ipotesi è prescritto che "il costo debba essere sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione". Non sempre è facile determinare l'eventuale errore di calcolo delle tabelle che può giustificare la loro modifica, mentre è più facile individuare le "mutate condizioni". Fra i fattori più ricorrenti si possono citare: installazione di ascensori in edifici originariamente privi di impianti di risalita, nel momento in cui è stato depositato il regolamento di condominio e le tabelle annesse; vendita di locali comuni originariamente privi di millesimi (portineria e simili); trasformazioni di locali inizialmente non abitabili, al momento del deposito del regolamento e redazione delle tabelle, in unità rese successivamente abitabili; modifiche sostanziali nella consistenza di una o più unità immobiliari, ecc.

Condizione essenziale, per giustificare la revisione, è che in conseguenza della modifica risulti alterato per più di un quinto, ovvero più del 20%, il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Il secondo aspetto fondamentale, riguarda le modalità di calcolo dei nuovi millesimi.

L'art. 1123 del Codice Civile prescrive che "tutte le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". L'art. 68 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile prescrive che il regolamento di condominio debba precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini o unità immobiliare. I valori dei piani o delle porzioni di piano o delle unità immobiliari, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Anche se non esplicitamente indicato dal Codice civile e dalle Disposizioni di attuazione, è ormai consolidato il principio che il valore della singola unità immobiliare venga determinato in base ai criteri dell'estimo normalmente utilizzati, con i dovuti correttivi applicabili in base alle particolari condizioni della singola unità immobiliare. Il ministero dei LL.PP. ha emanato una Circolare nel 1966, contenente - «NORME PER LA DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI MILLESIMALI DATE DAL MIIN. LL.PP. PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE», molto articolata e farragiosa in alcuni punti tale da renderne non semplice l'applicazione. In ogni caso la medesima è applicabile solo per edifici di edilizia economica e popolare. Per l'edilizia privata si fa riferimento al valore delle singole unità immobiliari, in conformità ai criteri dell'estimo normalmente utilizzati, secondo cui il valore di mercato di un'unità immobiliare, a parità di tipologia edilizia o categoria catastale, è direttamente proporzionale ai requisiti normativi in vigore e alla sua regolare autorizzazione. I criteri sono quelli dell'abitabilità o usabilità ai fini igienico - sanitari, edilizi, urbanistici, di vincolo architettonico o artistico, e quanto altro connesso, nonché di adeguatezza generale dell'immobile alla destinazione d'uso per la quale il medesimo è stato autorizzato e costruito. Ai valori ottenuti vengono applicati una serie di coefficienti correttivi, anche in analogia alle disposizioni del Ministero dei LL.PP. sopra citate ma non necessariamente identici, secondo criteri ormai consolidati ed entrati nella consuetudine per il calcolo delle tabelle millesimali. L'argomento è molto vasto e comporta una serie di approfondimenti che potranno essere esaminati successivamente, in apposita sede o con altri articoli.

Arch. Gustavo Gherardi

Formazione e Aggiornamento

I Nostri Corsi

“Corso teorico-pratico di formazione iniziale per amministratori di condomino (conforme al DM Giustizia 13.08.2014 n. 140)”

Durata 72 ore (di cui 26 di pratica) + 4 per l'esame finale
Codice CNG: in corso di assegnazione
Crediti formativi: 36 + 4 per l'esame finale

Il corso fornisce le nozioni e le competenze di base, giuridiche, tecniche, gestionali, contabili e fiscali, necessarie per svolgere l'attività di amministratore condominiale. Destinato soprattutto a chi vuole iniziare tale attività, ma utile anche a chi già la esercita per verificare e consolidare le proprie conoscenze.

“Corso di aggiornamento per amministratori di condominio (conforme al DM Giustizia 13.08.2014 n. 140)”

Durata 20 ore
Codice CNG: 2014P0040064
Crediti formativi: 10

Il corso offre una disamina aggiornata della normativa di interesse per l'amministratore di condominio: aspetti giuridici, adempimenti contabili e fiscali, sicurezza, procedimenti amministrativi, e dei relativi profili di responsabilità civile e penale.

“Profili di responsabilità civile e penale all'interno del Condominio: responsabilità dell'Amministratore, responsabilità del Condominio, responsabilità dei singoli condomini.”

Durata: 5 ore
Codice CNG: 2013P0040004
Crediti formativi: 3

Le responsabilità civili e penali che derivano dall'accresciuto numero dei compiti affidati all'amministratore di condominio dalla legge di riforma 220/2012 nonché dalla sempre più complessa dinamica delle relazioni fra i vari soggetti interessati alla vita condominiale.

“Corso teorico-pratico completo sugli adempimenti contabili, amministrativi e fiscali in capo all'Amministratore di Condominio.”

Durata: 8 ore
Codice CNG: 2013P0040005
Crediti formativi: 4

Un quadro completo, con esemplificazioni e dimostrazioni applicative, di tutti gli adempimenti contabili, amministrativi e fiscali in capo agli amministratori di condominio, aggiornato con quanto prescritto dalla legge di riforma 220/2012 e dalle più recenti disposizioni in materia fiscale e finanziaria. Sono inoltre illustrate le metodologie operative per rendere più efficiente la gestione contabile e fiscale del condominio mediante l'integrazione delle procedure.