



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



***CORSO DI FORMAZIONE  
PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO  
Modulo Tecnico***

# il Tecnico in Condominio

**05 dicembre 2019**

**12 dicembre 2019**

**19 dicembre 2019**

**09 gennaio 2020**

**16 gennaio 2020**



**Massimo Splendore**

# manutenzione ordinaria

è l'insieme di opere  
al solo scopo di mantenere «*la cosa*»  
allo stato iniziale  
senza modificare o migliorare le funzioni  
né aumentarne il valore o migliorarne le prestazioni.

*per manutenzione ordinaria quindi si intendono:*

opere di riparazione, anche se di rinnovamento per sostituzione di un elemento, come ad esempio:

- bruciatore, antenna, portoncino, infissi in genere

spesso capita che con le sostituzioni si vada a migliorare la prestazione sia immediata che nel tempo, ma sono comunque opere necessarie al mantenimento della «cosa» allo stato funzionale originario.

## manutenzione straordinaria

è l'insieme di opere  
allo scopo di migliorare la «*cosa*»  
modificandone le caratteristiche rispetto allo  
stato iniziale  
aumentandone il valore  
e migliorandone le prestazioni

**le opere vengono eseguite  
sotto la responsabilità dell'Amministratore**

sia per la loro classificazione,  
che per il rispetto del regolamento edilizio,  
nonché delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, prevenzione  
incendi e sicurezza.

# ATTENZIONE !

spesso si cade in confusione tra

*manutenzione ordinaria*

e

*manutenzione straordinaria*

art. 3 c. 1 lettere a, b, c, d

Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001

## Il *regolamento edilizio*

è lo strumento urbanistico che norma a livello comunale le modalità costruttive della edificazione, garantendo il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

La regolamentazione degli aspetti urbanistico-edilizie é ricondotta a due strumenti tra loro complementari:

il **regolamento edilizio** (che derivava dai preesistenti regolamenti d'ornato di epoca pre-unitaria) e

le **norme tecniche d'attuazione** del piano regolatore generale.



Con l'art. 33 della legge 17 agosto 1942,  
n. 1150 (legge urbanistica)  
furono definiti i contenuti e le regole  
di integrazione con il P.R.G..

oggi

Il regolamento edilizio è disciplinato dall'art. 4 del DPR 380/2001

**P.R.G. : Piano Regolatore Generale**

strumento che regola l'attività edificatoria all'interno di un territorio comunale

**P.G.T. : Piano del Governo del Territorio**

strumento di pianificazione urbanistica con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale

## **REGOLAMENTO D'IGIENE DEL COMUNE DI MILANO**

### **TITOLO III**

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IL 20-3-1995

Le norme si applicano, per gli aspetti igienico-sanitari, a tutti i nuovi interventi edilizi posti in essere e non si applicano alle situazioni esistenti già autorizzate.

Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni igienico-sanitarie alternative a quelle previste dalle norme del presente regolamento, purché comportino oggettivi miglioramenti strutturali e funzionali o permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare. Restano in ogni caso fatti salvi i vincoli derivanti da disposizioni di leggi sanitarie o di natura urbanistico-edilizia o di norme di sicurezza.

## **Le deroghe,**

inerenti comunque i soli aspetti igienico-sanitari regolamentati nel presente titolo, vengono concesse dal Sindaco, con l'atto autorizzativo e/o di concessione, su conforme parere espresso dal responsabile del Servizio n. 1 della U.S.S.L

# Regolamento Locale d'igiene tipo

Regione Lombardia settore Sanità e Igiene  
(ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n° 64)

## regolamento di condominio

è regolato dal Art. 1138 c.c.

*regolamento di condominio **contrattuale*** è quello predisposto dal costruttore originario e di solito allegato al contratto di compravendita

*regolamento di condominio **assembleare*** è quello concordato in sede assembleare con la maggioranza qualificata sia nel caso di formazione che nel caso di revisione

# regolamento di condominio

## **CONTENUTO MINIMO del REGOLAMENTO di CONDOMINIO**

- 1) Oggetto: Il presente Regolamento, disciplina i rapporti del Condominio sito in...
- 2) Proprietà comuni
- 3) Valori delle quote dei singoli Condomini
- 4) Uso delle proprietà comuni
- 5) Domicilio - notificazione
- 8) Divieti
- 9) Ripartizione delle spese: Ripartizione delle spese comuni, Ripartizioni delle spese di riscaldamento,  
Ripartizione delle spese di ascensore, ecc.
- 10) Pagamento
- 11) Versamento delle spese di gestione
- 12) Conto annuale della gestione
- 13) Designazione e compiti dell'Amministratore - Comitato
- 14) Rappresentanza
- 15) Attribuzioni e convocazione dell'Assemblea
- 16) Disposizioni finali
- 17) Riferimento agli allegati: planimetrie, quote millesimali, ecc.
- 18) Clausola compromissoria per condominio

è l'occupazione di uno spazio sovrastante o sottostante appartenente al patrimonio indisponibile del Comune

è

disciplinato dai regolamenti comunali



l'Occupazione del Suolo Pubblico  
deve essere concessa dal Comune  
dietro presentazione di opportuna richiesta con allegati  
anche grafici

hanno priorità i lavori per  
ATM – MM - AEM GAS – AEM ELETTRICITA'

tipologie:

residenziale, commerciale, industriale

il cambiamento della destinazione d'uso si ottiene  
richiedendo un titolo autorizzativo e  
successivamente presentando una variazione  
all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio

in assenza dei titoli  
il cambiamento d'uso si configura  
in **abuso edilizio**

(anche se il cambiamento avviene senza eseguire alcuna opera)

In alcuni casi il cambiamento d'uso potrebbe essere **oneroso**, ovvero necessiterà del pagamento degli **oneri di urbanizzazione**

**alcuni regolamenti condominiali contengono delle limitazioni**

sottotetto

## di chi è il sottotetto?

vano compreso  
tra il soffitto dell'appartamento dell'ultimo piano  
e il tetto dell'edificio

sentenza n. 4744 del 14 settembre 2005 del Consiglio di Stato

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità .....

Il sottotetto, tuttavia, realizza una funzione diversa dalla mera camera d'aria quando sia destinato all'uso comune di tutti i Condòmini, come nel caso in cui sia dotato di una comunicazione diretta con il vano scala comune.

Qualora il **regolamento di condominio**  
ponga il **divieto** di eseguire interventi  
che possano interessare la struttura organica,  
la stabilità e l'aspetto dell'immobile,  
**deve ritenersi vietato**  
il mutamento di destinazione del sottotetto  
cassazione 312/1999



la realizzazione di una terrazza con una mansarda o sottotetto praticabile ad uso esclusivo del proprietario del piano adiacente in sostituzione del tetto preesistente, rientra tra le facoltà previste dall'art. 1127 c.c.

non si è mai parlato di parcheggi d'auto fino al  
1967 con la legge n. 767 che con l'art. 18  
introduceva l'art. 41-sexies della legge 1150 del 1942

*nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse,  
debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un  
metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione*

e ancora nel 2005 è stato aggiunto il 2° comma

*gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da  
vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità  
immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse*

Il 2° comma era stato aggiunto perché ci si chiedeva se esistesse qualche vincolo di pertinenzialità tra i parcheggi e le unità abitative.

*Cass. SS.UU. n. 12793/05*

pone il vincolo solo in relazione agli standard minimi richiesti dalla legge. L'area eccedente, invece, poteva essere liberamente ceduta

***l'art.9 della legge n. 122 del 1989***

*primo comma*

permette ai proprietari di immobili la realizzazione  
nel sottosuolo di parcheggi  
anche in deroga agli strumenti urbanistici  
ed ai regolamenti edilizi e  
ad uso esclusivo dei residenti, salvo vincoli particolari

*terzo comma*

le deliberazioni che hanno per oggetto opere di cui al primo comma, se trattasi di proprietà condominiale, sono approvate in prima o seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma, fermo restando quanto disposto dagli artt. 1120 (salvo il diritto anche di un solo condomino) e 1121 (condomini che no intendano trarne vantaggio).

nel caso di condomini esistenti  
e con aree a parcheggio insufficienti  
l'assemblea deciderà (art. 1136) le modalità d'uso

*utilizzo turnario*

Cass. 12873/05

*ma mai in ragione dei millesimi di proprietà*

Cass. 26226/06

## barriere architettoniche

### legge n. 118 del 30 marzo 1971 art. 27 comma 1

per facilitare la vita di relazione dei mutilati e invalidi civili gli edifici pubblici o aperti al pubblico e le istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale di nuova edificazione dovranno essere costruiti in conformità alla circolare del Ministero dei lavori pubblici del 15 giugno 1968 riguardante la eliminazione delle barriere architettoniche anche apportando le possibili e conformi varianti agli edifici appaltati o già costruiti all'entrata in vigore della presente legge; i servizi di trasporti pubblici ed in particolare i tram e le metropolitane dovranno essere accessibili agli invalidi non deambulanti; in nessun luogo pubblico o aperto al pubblico può essere vietato l'accesso ai minorati; in tutti i luoghi dove si svolgono pubbliche manifestazioni o spettacoli, che saranno in futuro edificati, dovrà essere previsto e riservato uno spazio agli invalidi in carrozzella; gli alloggi situati nei piani terreni dei caseggiati dell'edilizia economica e popolare dovranno essere assegnati per precedenza agli invalidi che hanno difficoltà di deambulazione, qualora ne facciano richiesta.

DPR n. 384 del 27 aprile 1978 art. 1 comma 1

le norme del presente regolamento sono volte ad eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti *barriere architettoniche* che sono ostacolo alla vita di relazione dei minorati



Legge 13 del 9 gennaio 1989

« abbattimento delle barriere architettoniche »

art. 2.1

le deliberazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche ..... sono approvate dall'assemblea del condominio in prima o in seconda convocazione con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. 2° e 3° comma

*(un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore millesimale)*

### Legge 220 del 11 dicembre 2012 « riforma del condominio »

#### art. 5-1

dopo il primo comma dell'art. 1120 del c.c. sono inseriti i seguenti: ... i condomini, con la maggioranza indicata al 2° comma dell'Art. 1136, possono disporre innovazioni ..... che hanno ad oggetto ..... 1) ..... 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche .....

*(maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio)*

dalla superficie reale netta  
alla superficie virtuale

attraverso coefficienti di parametrizzazione

Destinazione	Coefficiente
Commerciale	1,60
Uffici, studi	1,30
Officine, laboratori	1,20
Camere	1,00
Servizi (cucina, bagno, ripostiglio)	0,90
Corridoi, disimpegni	0,80
Logge racchiuse da pareti	0,50 0,35
Cantine e soffitte (sgomberi)	0,45 0,30
Balconi coperti	0,30
Balconi scoperti	0,25
Terrazzo a livello	0,22
Giardini ed aree di rispetto	0,15 0,10

# tabelle millesimali

Piano se destinazione commerciale	COMMERCIALE	Coefficiente
Cantina		0,75
Terra		1,20
Primo		0,95
Secondo		---
Mansarda / Solaio		---

# tabelle millesimali

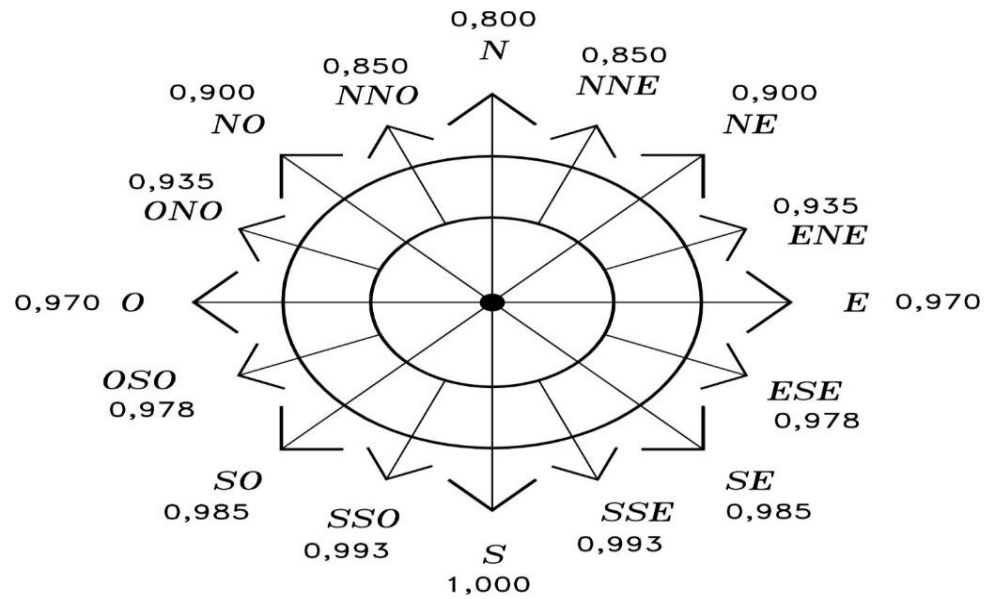
Piano se destinazione uffici	Coefficiente
Cantina	0,75
Terra	1,10
Primo	1,00
Secondo	0,95
Mansarda / Solaio	---

Piano se destinazione residenziale	Coefficiente
Cantina 2° interrato	0,65
Cantina 1° interrato	0,75
Terra	0,85
Primo	0,95
Secondo / penultimo	1,00
ultimo / mansarda	0,98

## tabelle millesimali

Prospetto	Coefficiente
Su giardini, vedute panoramiche, strade	1,00 0,90
Su cortili	0,85
Locali senza finestre, cantinato	0,75





Ambienti interni senza finestre = 0,750

Orientamento	Coefficiente
Nord	0,800
NNE	0,850
NE	0,900
Est	0,970
ESE	0,978
SE	0,985
Sud	1,000
SSO	0,993
SO	0,985
Ovest	0,970
ONO	0,935
NO	0,900
Ambienti interni senza finestre	0,750

professionista tecnico

tecnico

direzione lavori

sicurezza



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



*grazie per l'attenzione e buon lavoro*

# il Tecnico in Condominio

fine del modulo tecnico



**Massimo Splendore 339.8300339**