

SECONDA PARTE

Quesito n°1

Il candidato rappresenti graficamente, in modo approssimativo ma con adeguato orientamento, la distribuzione di tutti gli spazi all'interno dell'intero lotto.

Quesito n°2

Calcolare il debito residuo di un mutuo di € 38.000, da estinguersi in 4 anni con rate bimestrali anticipate al saggio del 3%, dopo 45 giorni che è stata pagata la 13^a rata.

Quesito n°3

Il candidato calcoli il costo di costruzione di uno dei garage del testo attraverso un computo metrico estimativo.

Quesito n°4

Il candidato indichi tutte le operazioni catastali per la dichiarazione di una nuova costruzione.

Durata massima della prova: 8 ore.

E' consentito l'uso di manuali, di prontuari tecnici e di calcolatrici non programmabili. E' consentito l'uso del dizionario di lingua italiana.

Non è consentito lasciare l'istituto prima che siano trascorse 3 ore dalla dettatura del tema.

1) PREMESSA

I proprietari di una palazzina, all'unanimità, decidono di rifare il regolamento condominiale con relative tabelle millesimali. Si precisa che essendo un numero di U. I. superiore a 9, il vecchio regolamento è stato redatto dal costruttore, quindi di tipo contrattuale, e può essere modificato solo all'unanimità.

A seguito di alcune indagini, si evincono i seguenti dati.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La palazzina si trova in via Cicerone 14, nel comune di Gela, al foglio catastale 87 particella 32.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 1280mq, ed è formato da un lato maggiore di 40, che si affaccia sulla via principale e da un lato minore di 32m.

$$\text{Sup. lotto} = 700+400+(20 \times 9) = 1280\text{mq}$$

$$\text{Sup. piano terra} = 400-20-16 = 364\text{mq} \quad \text{vano scala (20mq) + androne (16mq)}$$

$$\begin{aligned} \text{Sup. piani} &= 400-20 = 380\text{mq} & \text{----> Appartamento A } 100\text{mq} \\ & & \text{----> Appartamento B } 130\text{mq} \\ & & \text{----> Appartamento C } 150\text{mq} \end{aligned}$$

L'edificio, formato da cinque elevazioni con un seminterrato, è composto da un piano terra adibito ad uso commerciale che, esclusi androne e vano scala misura 364 mq, e da quattro elevazioni adibite a civile abitazione che, escludendo il vano scala, misurano 380 mq l'una.

Ogni piano è composto da tre appartamenti di dimensioni diverse:

- Appartamento A: 100 mq, esposizione Sud-Est, prospiciente sulla via principale e in quella secondaria, balcone di 12,5mq;
- Appartamento B: 130 mq, esposizione Nord-Est, prospiciente sulla via secondaria e sul cortile, balcone di 5,5 mq;
- Appartamento C: 150 mq, esposizione Sud-Est, prospiciente sulla via principale e in quella secondaria, balcone di 12,5 mq.

$$\text{Sup. seminterrato} = 400-80 \text{ (vano scala e corridoio)} = 300 \text{ mq (adibito a cantina)}$$

$$\text{Sup. cantina} = 25\text{mq} \quad 25 \times 12 \text{ (numero totale appartamenti)} = 300 \text{ mq}$$

Il piano seminterrato, escludendo il vano scala, ha una superficie di 380 mq, ed è formata da 12 cantine (una per appartamento) di 25 mq l'una, per un totale di 300 mq, e da una cisterna per l'acqua da 50 mc.

$$\text{Sup. soffitta} = 400-20 = 380 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. soffitta x appartamento} = 380/3 = 126.66 \text{ mq}$$

La soffitta invece, che verrà utilizzata dai tre appartamenti dell'ultimo piano, escludendo il vano scala di 20 mq, ha una superficie di 380 mq, e dividendo questa superficie in tre, si ottiene la metratura spettante ad ogni appartamento, che risulta di 126.66 mq.

$$\text{Sup. garage} = 20 \text{ mq (4x5)}$$

Gli altri appartamenti, non avendo la soffitta, hanno dei garage di 20 mq l'uno, che sono situati nella parte retrostante al lotto. La struttura della palazzina è in cemento armato, con solai in latero-cemento e muratura in foratoni. I garage sono invece in muratura con saracinesca in acciaio.

Gli appartamenti sono forniti di riscaldamento autonomo e di contatori per l'acqua.

3) ASPETTI ESTIMATIVI DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

In un condominio vi sono delle proprietà esclusive dei singoli condomini e delle proprietà in comune indivise fra gli stessi condomini.

Secondo l'art. 1117 del C.C., sono oggetto di proprietà comune: il suolo su cui insiste l'edificio, la struttura portante, i muri perimetrali, le scale, l'ingresso, il tetto, la cisterna e tutte le opere serventi all'uso comune.

L'art. 1118 del C.C. afferma che ogni condomino ha diritto di proprietà sulle parti in comune in misura proporzionale al valore della sua proprietà, ragguagliato al valore dell'intero edificio ed espresso in millesimi. Pertanto, la quota millesimale rappresenta la quota di spesa che ognuno deve sostenere per la manutenzione e la riparazione degli impianti comuni.

Tale principio non è, però, applicabile per le spese relative a cose di cui i condomini facciano uso in modo diverso o di cui alcuni fruiscano e altri no. In tali casi si adotta il criterio dell'uso.

Quindi il regolamento condominiale deve contenere le seguenti tabelle:

- tabella dei millesimi di proprietà (per la ripartizione di tutte le spese eccetto quelle con un uso diverso);
- tabella dei millesimi spese per riscaldamento centrale;
- tabella dei millesimi spese per scale e ascensore;
- tabella dei millesimi spese per consumo di acqua potabile.

4) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI

Nel caso specifico si determinano i millesimi di proprietà e quelli per la ripartizione delle spese relative alle scale e all'ascensore. Non vengono, invece, considerati i millesimi per il riscaldamento (che è autonomo) e per l'acqua (in quanto sono presenti i contatori individuali).

Per la determinazione della tabella dei millesimi di proprietà utilizzeremo il parametro della superficie virtuale, che viene calcolata moltiplicando le superfici reali di ciascuna U.I. e delle relative pertinenze (garage, soffitta e cantine) per idonei coefficienti di ragguaglio.

I coefficienti che utilizzeremo saranno quelli riferiti:

Coefficienti per tabelle millesimali:

- Orientamento: sud-est: 1
sud-ovest: 1
nord-est: 0.9

- Piano: scantinato: 0.75
terra: 0.85
primo: 0.95
secondo: 1
terzo: 1.05
quarto: 1.10

- Destinazione: abitazioni: 1
negozi: 1.20
cantine/soffitte: 0.30
balcone principale: 0.25
balcone secondario: 0.20

autorimesse: 0.45
posto auto: 0.15

- Caratteri: strada principale: 1
strada secondaria/cortile: 0.85

Si riporta ora la tabella dei millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese comuni.

N°	piano	componenti	Sup. reale	prospic	esposiz	coefficienti				Superficie Virtuale		
						destin	piano	espos	prosp	Parz.	Totale	Quote millesimali
1	P.T.	Locale comm	364	Prin-sec	S-E	1,2	0,85	1	1	371,28	377,28	176,152
2		Posto macch	10			0,15				1,50		
3		Posto macch	10			0,15				1,50		
4		Posto macch	10			0,15				1,50		
5		Posto macch	10			0,15				1,50		
6	1°P	Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	1	0,95	1	1	95,00	114,625	53,518
7		Garage	20			0,45				9,00		
8		Cantina	25			0,30				7,50		
9		balcone	12,5			0,25				3,125		
10		Appartamento B	130	Sec-cort	N-E	1	0,95	0,90	0,85	94,477	112,077	52,329
11		Garage	20			0,45				9,00		
12		Cantina	25			0,30				7,50		
13		balcone	5,5			0,20				1,10		
14		Appartamento C	150	Prin-sec	S-O	1	0,95	1	1	142,50	162,125	75,696
15		Garage	20			0,45				9,00		
16	Cantina	25			0,30				7,50			
17	balcone	12,5			0,25				3,125			
18	2°P	Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	1	1,00	1	1	100	119,625	55,853
19		Garage	20			0,45				9,00		
20		Cantina	25			0,30				7,50		
21		balcone	12,5			0,25				3,125		
22		Appartamento B	130	Sec-cort	N-E	1	1,00	0,90	0,85	99,45	117,05	54,650
23		Garage	20			0,45				9,00		
24		Cantina	25			0,30				7,50		
25		balcone	5,5			0,20				1,10		
26		Appartamento C	150	Prin-sec	S-O	1	1,00	1	1	150,00	169,625	79,198
27		Garage	20			0,45				9,00		
28	Cantina	25			0,30				7,50			
29	balcone	12,5			0,25				3,125			
30	3°P	Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	1	1,05	1	1	105,00	124,625	58,187
31		Garage	20			0,45				9,00		
32		Cantina	25			0,30				7,50		
33		balcone	12,5			0,25				3,125		
34		Appartamento B	130	Sec-cort	N-E	1	1,05	0,90	0,85	104,4225	122,0225	56,972
35		Garage	20			0,45				9,00		
36		Cantina	25			0,30				7,50		
37		balcone	5,5			0,20				1,10		
38		Appartamento C	150	Prin-sec	S-O	1	1,05	1	1	157,50	177,125	82,699
39		Garage	20			0,45				9,00		
40	Cantina	25			0,30				7,50			
41	balcone	12,5			0,25				3,125			
42	4°P	Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	1	1,10	1	1	110,00	160,125	74,762
43		Posto auto	10			0,15				1,50		
44		soffitta	126,67			0,30				38,00		
45		Cantina	25			0,30				7,50		
46		balcone	12,5			0,25				3,125		
47		Appartamento B	130	Sec-cort	N-E	1	1,10	0,90	0,95	122,265	170,365	79,543
48		Posto auto	10			0,15				1,50		
49		soffitta	126,67			0,30				38,00		

50	Cantina	25			0,30				7,50		
51	balcone	5,5			0,20				1,10		
52	Appartamento C	150	Prin-sec	S-O	1	1,10	1	1	165,00		
53	Posto auto	10			0,15				1,50		
54	soffitta	126,67			0,30				38,00	215,125	100,441
55	Cantina	25			0,30				7,50		
56	balcone	12,5			0,25				3,125		
										2141,79	1000,00

La quota millesimale di ciascuna unità immobiliare è stata calcolata con la seguente formula:

$$\text{Quota Millesimale App.A1} = (1000/2141,49) \times 53,518$$

e così per le altre unità immobiliari

Le spese relative alla scala e all'ascensore andranno invece ripartite per metà in base ai millesimi di proprietà, e metà in base all'altezza del piano. Il locale adibito ad uso commerciale, essendo al piano terra, non utilizzerà questo servizio, perciò non verrà conteggiato nel calcolo della spesa spettante ad ogni condomino. Pertanto si dovranno ricalcolare i millesimi di proprietà dell'intero condominio escludendo il piano terra.

Determinazione dei millesimi per scala e ascensore

Metà della spesa va ripartita fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà ricalcolati (i cinquecentesimi di proprietà si calcolano dividendo per due i millesimi di proprietà), mentre l'altra metà va ripartita in proporzione all'altezza dei rispettivi piani e, a sua volta, tale quota dovrà essere ripartita fra le U.I. del piano in proporzione ai loro millesimi di proprietà.

Per il calcolo dei cinquecentesimi in base all'altezza, si procederà nel seguente modo:

a) somma dei piani = $1 + 2 + 3 + 4 = 10$

b) cinquecentesimi da assegnare a ciascun piano: $(500 : \text{somma dei piani}) \times \text{piano}$

c) quota da assegnare a ciascuna U.I. del piano =

$$\frac{\text{cinquecentesimi del piano}}{\text{millesimi di proprietà del piano}} \times \text{millesimi di proprietà dell'U. I.}$$

Dopo aver eseguito tutti i calcoli, questi sono i millesimi di proprietà relativi alle parti comuni e alla scala/ascensore per tutti i condomini della palazzina.

Si riporta ora la tabella dei millesimi di proprietà per la scala e per l'ascensore.

TABELLA DEI MILLESIMI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLA SCALA E DELL'ASCENSORE								
U.I.	piano	unità immobiliare	millesimi	millesimi	cinquecentesimi	cinquecentesi per		millesimi
			di proprietà	di proprietà	di proprietà	piano	U.I.	complessivi
			originari	nuovi	(a)		(b)	(a+b)
1	1°	appartamento A	53,518	64,961	32,481	50,00	14,74	47,221
2		appartamento B	52,329	63,518	31,759		14,41	46,169
3		appartamento C	75,696	91,881	45,941		20,85	66,791
4	2°	appartamento A	55,853	67,795	33,898	100,00	29,44	63,338
5		appartamento B	54,65	66,335	33,168		28,81	61,978
6		appartamento C	79,198	96,132	48,066		41,75	89,816
7	3°	appartamento A	58,187	70,628	35,314	150,00	44,11	79,424
8		appartamento B	56,972	69,154	34,577		43,19	77,767
9		appartamento C	82,699	100,381	50,191		62,70	112,891
10	4°	appartamento A	74,762	90,747	45,374	200,00	58,69	104,064
11		appartamento B	79,543	96,551	48,275		62,45	110,725
12		appartamento C	100,441	121,917	60,958		78,86	139,818
		TOTALI	823,848	1000,00	500,00	500,00	500,00	1000,000

i millesimi di proprietà nuovi sono stati calcolati attraverso la seguente espressione:

$$X = (1000 : 823,848) \times \text{millesimi di proprietà originari dell'appartamento}$$

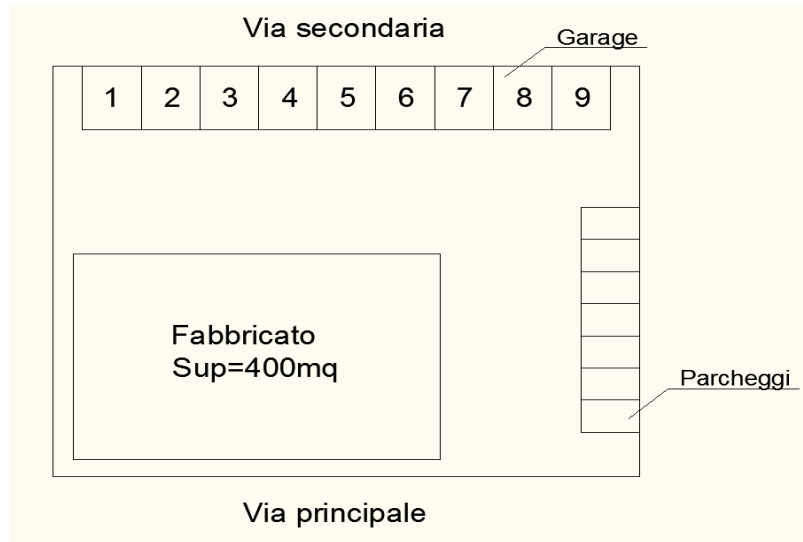
$$\text{U.I. n°1} = (1000 : 823,848) \times 53,518 = 64,961 \quad \text{e così per le altre U.I.}$$

SECONDA PARTE

Quesito n°1

Il candidato rappresenti graficamente, in modo approssimativo ma con adeguato orientamento, la distribuzione di tutti gli spazi all'interno dell'intero lotto.

^^



Quesito n°4

Il candidato indichi tutte le operazioni catastali per la dichiarazione di una nuova costruzione.

^^

La dichiarazione va fatta entro i 30 giorni successivi a quello in cui l'immobile è diventato abitabile o servibile all'uso cui è destinato e viene firmata da uno dei soggetti aventi diritti.

Viene utilizzato il programma **DOCFA** (fornito gratuitamente dal catasto) e, dopo aver inserito tutti i dati, si potranno stampare i seguenti documenti:

- 1) mod. **D1**, nel quale vengono indicati il tipo di variazione, i dati del classamento proposto, i dati e le firme del tecnico e del dichiarante;
- 2) mod. **1 NB** si compone di due parti: **la parte I** descrive il corpo di fabbrica nel suo complesso (caratteristiche costruttive, anno di costruzione, il numero di U.I., la destinazione degli spazi coperti e scoperti, la dotazione degli impianti); **la parte II** va prodotta in tanti esemplari quante sono le U.I., descrive in dettaglio l'unità immobiliare (numero di stanze, pavimentazione, impianti,);
- 3) elaborato planimetrico (una per ogni u.i.);
- 4) il prospetto dei dati metrici necessari al calcolo delle superfici catastali;
- 5) l'elenco dei subalterni;
- 6) se il fabbricato urbano viene costruito su una particella del catasto terreni, dovrà essere redatto e presentato all'ufficio (catasto terreni) **il tipo mappale**. Esso è compilato sul modello 51 (frazionamento) e deve essere allegato alla denuncia di cambiamento redatta sul modello 3/SPC.