



COMMISSIONE Amministratori Immobiliari  
DEL 24 GIUGNO 2015

Sono presenti alla riunione:

Maruffi geom. Silvio (Coordinatore)  
Piotti geom. Dario Piergiovanni  
(Responsabile)  
Platto geom. Giovanni  
Fappani geom. Luciano  
Guerreschi geom. Mauro  
Laiti geom. Marcello  
Lorenzoni geom. Ettore  
Lupatini geom. Angelo  
Natale geom. Alessandro  
Pedrali geom. Luigi Francesco  
Pedretti geom. Stefano  
Squassina geom. Gianfranco  
Trotta geom. Raffaele

Assenti giustificati:  
Bossini geom. Lorenzo  
Cappa geom. Mario  
Melchiori geom. Mirco Giuseppe  
Platto geom. Renzo  
Sandri geom. Francesco  
Casella geom. Carmelo

Assenti non giustificati:  
Gobbi geom. Anthony Umberto  
Minessi geom. Scilla  
Macaluso geom. Salvatore  
Valvason geom. Lorenzo

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1) Considerazioni sulle valutazioni dei Corsi Amministratori Condominiali
- 2) Organizzazione attività formativa periodo Settembre-Dicembre
- 3) Gruppo di lavoro "Definizione attività amministratore condominiale":  
aggiornamento
- 4) Problematiche riscontrate nei rapporti con l'Ufficio Registro
- 5) Varie ed eventuali

Il geom. Maruffi dà inizio ai lavori della Commissione alle ore 9:30.

**Punto 1) Considerazioni sulle valutazioni dei Corsi Amministratori Condominiali**

Il geom. Natale propone una riflessione sulla decisione iniziale della Commissione di inserire le co-docenze, successivamente modificata in riferimento alle indicazioni del Consiglio Direttivo di sostituirle con un attività di tutoraggio, tornando a sostenere che la co-docenza consentirebbe una maggior possibilità di intervento in caso di necessità. Il Direttore ricorda, sostenuto dall'intervento del geom. Piotti responsabile della Commissione, che la Commissione suggerisce delle linee di indirizzo che poi vengono presentate al Consiglio Direttivo che delibera in merito. Il Direttore conviene comunque sul fatto che la presenza del tutor, come riscontrato anche nei corsi organizzati dalle altre Commissioni, nei corsi di aggiornamento viene accolta con perplessità poiché tale tipologia di corsi registra la partecipazione di professionisti che già operano in uno specifico ambito professionale e che possiedono quindi una competenza appresa sul campo che consente di poter intervenire con cognizione di causa in caso si ritenessero necessari dei chiarimenti. Il geom. Piotti evidenzia che la presenza di un co-docente potrebbe creare una situazione imbarazzante di sovrapposizione, se non di dissidio, con il docente. Interviene il geom. Lauti chiedendo chiarimenti in riferimento alla nomina del responsabile scientifico dei corsi. Il geom. Maruffi dà lettura di quanto previsto dal DECRETO 13 agosto 2014 , n. 140 Art. 4 Comma 1 "Responsabile scientifico: La funzione di responsabile scientifico può essere svolta da un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore





*universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 3 del presente regolamento.* Evidenziando che la scelta non pare quindi prerogativa di un Laureato; a questo elemento si aggiunge il fatto che l'invio della richiesta di autorizzazione inviata al Ministero competente, come richiesto dal Decreto, non ha prodotto parere sfavorevole dell'autorità rispetto alla nomina del geometra individuata dalla Commissione.

Il geom. Piotti propone di tornare alle considerazioni sulle valutazioni da parte dei corsisti. Il geom. Squassina chiede se i dati sono solo complessivi di tutti i corsi oppure è possibile avere una distinzione tra corsi di formazione base e quelli di aggiornamento. Il Direttore, ricordando che i questionari possono essere compilati in modo anonimo, conferma che i dati si possono gestire a qualsiasi livello: complessivi, divisi per tipologia di corso, divisi per docente, divisi per lezione, ecc. Il geom. Maruffi aggiorna quindi i membri della Commissione sugli esiti dei questionari di gradimento raccolti durante lo svolgimento del corso base e dei corsi di aggiornamento per l'ambito professionale dell'amministratore condominiale; in generale le valutazioni espresse sono state positive. La breve analisi condivisa porta ad una serie di considerazioni in riferimento ad una diversa calendarizzazione dei corsi di aggiornamento prevedendo la durata di mezza giornata ma proponendo i corsi in modo che la successione ne risulti sfalsata in modo da non affaticare troppo il docente impegnandolo per l'intera giornata avendo ravvisato una valutazione meno positiva nel confronto tra la lezione della mattina e quella di medesimo argomento proposta nel pomeriggio. Viene anche evidenziata la richiesta dei corsisti affinché la documentazione venga proposta anticipatamente rispetto alla lezione. La commissione, informata sulle segnalazioni esternate dai corsisti in riferimento alla presenza del tutor ed al ruolo non compreso avuto dagli stessi durante le lezioni, condivide che il ruolo di un tutor all'interno di un corso di aggiornamento, rivolto quindi a professionisti che già operano nell'ambito professionale specifico, risulta meno efficace rispetto a quello che può essere svolto invece con la formula della co-docenza. Il direttore interviene segnalando che tale organizzazione comporterà un incremento dei costi e, conseguentemente, delle quote di iscrizione. La Commissione sostiene la presenza del co-docente anche per poter garantire l'occasione per acquisire esperienza nella docenza, e conseguentemente una pluralità di scelta nell'assegnazione degli incarichi. In riferimento al corso base si considerano interessanti le valutazioni espresse in merito alla trattazione degli argomenti relativi all'urbanistica, previsti dal Decreto, perché nelle prossime edizioni, sempre nel rispetto di quanto previsto dal Decreto, vengano proposti in modo ancora più mirato a quelli aspetti più necessari allo svolgimento dell'attività di amministratore. Il geom. Natale evidenzia che gli approfondimenti eventuali che il geometra ritiene necessario acquisire possono essere appresi con la partecipazione ad altri eventi formativi ed informativi. Particolari osservazioni vengono esternate in riferimento alla lezione in cui è stato proposto l'argomento delle polizze



assicurative; i geometri della Commissione che hanno partecipato a questa lezione ritengono che il docente avrebbe dovuto affrontare l'argomento con maggior ampiezza e non proporre l'argomento sostenendolo con la presentazione di propri prodotti. Il geom. Pedrali evidenzia che la proposizione dell'argomento potrebbe essere stata condizionata dalla decisione di attribuire solo due ore alla trattazione dell'argomento. Particolare apprezzamento viene espresso dalla Commissione in riferimento alla trattazione dell'argomento relativa alla contabilità; si ritiene interessante ipotizzare altre occasioni di approfondimento su temi riferibili a tale argomento. Il geom. Squassina interviene segnalando che l'interpretazione della norma sta generando un diverso approccio alla contabilità di condominio tra ragionieri, commercialisti ed altri professionisti ove la Commissione sostiene la necessità prima che i bilanci siano di facile comprensione per i condomini e non siano gestiti con la complessità dei bilanci societari, come sostengono altre categorie professionali.

**Punto 2) Organizzazione attività formativa periodo Settembre-Dicembre**

Il geom. Maruffi informa sull'esito della raccolta d'interesse per gli argomenti proposti ai partecipanti del corso di aggiornamento da sviluppare nelle prossime edizioni dei corsi. La Commissione propone che venga proposta al Consiglio Direttivo l'invio di una raccolta d'interesse per due corsi che propongano gli argomenti risultati di maggior attrattiva da parte degli iscritti:

Indagine argomenti prossimi corsi	
Tema proposto	Totale preferenze
<b>Compiti e poteri dell'amministratore</b>	<b>24</b>
<b>Le problematiche in tema di spazi comuni</b>	<b>24</b>
<b>Sicurezza degli edifici-statica-Prev. Inc.-impianti</b>	<b>24</b>
<b>Le tecniche per la risoluzione dei conflitti e gestione delle riunioni</b>	<b>24</b>
<b>Predisposizione e verifica tabelle condominiali</b>	<b>23</b>
Criteria di ripartizione delle spese	18
Regolamenti condominiali (Creazione e approvazione)	15
Gli incentivi e la gestione delle agevolazioni fiscali	15
I contratti d'appalto	14
La figura del revisore contabile del condominio	13
I diritti reali in condominio	12
L'utilizzo di strumenti informatici (programmi di gestione)	11
La contabilità - teoria e pratica	10
Barriere architettoniche	7
L'assicurazione Globale fabbricati, la gestione dei sinistri	4
Altri argomenti	
Parere legale relativamente alla responsabilità dell'amministratore	1
Recupero crediti	1
Gestione morosità e ripianamento debiti	1
Tematiche legate al risparmio energetico e riscaldamento	1
Parcelle anche condominiali	1

La Commissione individua, oltre agli argomenti riportati nel modulo distribuito durante i corsi, i seguenti argomenti:





- Risparmio energetico: Recepimento opportunità nell'implementazione di migliorie con obiettivi di efficienza energetica e confort acustico.
- Contabilità: Elementi di gestione della contabilità con partita doppia.
- Le problematiche dell'amministratore in caso di non delibera del consuntivo, del preventivo o per l'impugnazione di uno di essi [eventuale individuazione di un docente che svolga anche attività legale].
- Termoregolazione e contabilizzazione in condominio.

**Punto 3) Gruppo di lavoro "Definizione attività amministratore condominiale": aggiornamento**

I componenti il gruppo di lavoro segnalano che la bozza del documento è quasi pronta.

**Punto 4) Problematiche riscontrate nei rapporti con l'Ufficio Registro**

Il geom. Maruffi informa, in riferimento all'attività di amministratori di proprietà nella quale diversi geometri sono coinvolti, sulle difficoltà per ottenere le credenziali per la trasmissione telematica della documentazione presso l'ufficio del Registro. Tale argomento verrà portato all'attenzione dell'Associazione Geometri Italiani Amministratori d'Immobili nella imminente assemblea alla quale parteciperà in rappresentanza del Collegio Geometri di Brescia, iscritto come socio collettivo.

**Punto 5) Varie ed eventuali**

La Commissione chiede maggior attenzione alla verifica delle effettive presenze ai corsi. Il Direttore informa che la Segreteria ha intrapreso una attività di verifica estemporanea con controllo a vista della corrispondenza con il documenti d'identità.

La seduta è tolta alle ore 11,30.

**Il Verbalizzante**

*Sig. Benedini Stefano*

**Il Coordinatore**

*Geom. Maruffi Silvio*

