

CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO

(ex art. 3 comma 3 lett. a Nuovo Regolamento per la formazione professionale continua)

TITOLO

TABELLE MILLESIMALI

Cosa sono, come si approvano e come si fanno

Corso Teorico - Pratico

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL CORSO

Il Corso ha lo scopo di fornire esaustiva conoscenza del procedimento tecnico-estimativo per la formazione delle tabelle millesimali degli edifici in condominio e le capacità per predisporre un elaborato millesimale completo, conforme alla disciplina codicistica ed alla Giurisprudenza di settore, anche tramite la traduzione pratica dei criteri di ripartizione corretti con l'ausilio di foglio di calcolo elettronico.

Le tabelle millesimali degli edifici in condominio potrebbero sembrare un argomento piuttosto semplice, tuttavia, l'adozione e l'applicazione dei criteri e procedimenti estimativi corretti e conformi alla disciplina codicistica che regola tale settore dell'ambito condominiale è argomento veramente complesso: la Giurisprudenza attinente presenta numerose conflittualità, sebbene in molti casi ricomposte dalla Giustizia di Legittimità verso orientamenti univoci (orientamenti che saranno puntualmente trattati nel corso) e la normativa tecnica è principalmente riferita solo a due Circolari Ministeriali, peraltro, non direttamente pertinenti l'argomento, fatto salvo il pregiato lavoro di disciplina della materia da parte della scuola italiana dell'estimo. Conseguentemente, per eseguire la corretta formazione, revisione o modifica di tabelle millesimali di edifici in condominio, è necessaria un'esaustiva conoscenza sia della normativa che del procedimento estimativo e, soprattutto, un'esaustiva conoscenza della giurisprudenza di settore.

Cosicché, il corso ha la finalità di fornire la capacità di applicazione pratica dei criteri estimativi corretti, con puntuale disamina di entrambi gli aspetti, tecnico e giuridico dell'argomento, disamina che non sia una semplice spiegazione generale, con indicazione di generiche formule matematiche e un mero elenco di norme e massime giurisprudenziali, ma che fornisca la competenza e l'abilità necessarie a risolvere i vari casi ordinari e particolari che il tecnico-redattore delle tabelle millesimali si trova ad affrontare nella pratica professionale.

Il corso, trattando tutti gli aspetti attinenti la predisposizione delle tabelle millesimali, ha la finalità di formare ed aggiornare sia chi non possiede particolari conoscenze della materia sia chi, avendo già dimestichezza dell'argomento, intenda approfondirlo in merito ai casi più particolari e complessi.

Il corso è basato, oltre che sull'esperienza professionale, su uno studio particolarmente approfondito svolto dal docente Geom. Marco Barrani, studio che è stato recentemente pubblicato (ottobre 2018) nel libro "Criteri Pratici per la redazione delle Tabelle Millesimali" edito da Maggioli Editore. Come sinteticamente e successivamente esposto, il corso si divide in due moduli che seguono lo stesso ordine di trattazione del libro suddetto:

I modulo (8 ore)

- nella prima parte è trattata la definizione stessa delle tabelle millesimali (*cosa sono*), desunta dalle norme codicistiche e propedeutica ad inquadrare la normativa di riferimento. In questa prima parte sono quindi trattate le norme che inquadrano e definiscono, direttamente o indirettamente, il Condominio, i diritti e i doveri del condomino, le proprietà comuni di un edificio (art. 1117 c.c.), le tabelle millesimali (art. 1118 c.c. e art. 68 disp. Att. c.c.), la proprietà generale e i relativi millesimi (1° comma art. 1123 c.c.), la diversa utilità della cosa comune (2° comma art. 1123 c.c.), l'utilizzazione separata della cosa comune (3° comma art. 1123 c.c.);
- successivamente, è trattato il regime giuridico per l'approvazione delle tabelle millesimali (*come si approvano*), così come quello per l'approvazione di rettifiche e modifiche ex art. 69 disp. Att. c.c., con disamina dei diversi orientamenti dettati dalla Cassazione negli ultimi decenni e fino ai principali più recenti pronunciamenti, e con disamina, infine, delle modifiche attuate allo stesso art. 69 disp. Att. c.c. con la cosiddetta Legge di Riforma del Condominio (L. n. 220/2012). In particolare, è trattata la distinzione tra tabelle redatte secondo i criteri di Legge e tabelle redatte secondo criteri convenzionali e derogatori dei criteri legali, conoscenza fondamentale sia per la corretta applicazione dei criteri e procedimenti redazionali sia per la conoscenza dei quorum necessari per l'approvazione delle distinte tabelle.
- nella parte successiva è approfondita ogni operazione necessaria per la redazione vera e propria dell'elaborato millesimale, ponendo particolare cura già alle fasi di predisposizione iniziale (la raccolta dei dati tramite i documenti maggiormente probatori e con particolare riferimento alla distinzione tra tabelle predisposte secondo i criteri legali o convenzionali), esaminando poi le fasi di rilevazione degli immobili, di studio dei coefficienti inerenti le caratteristiche qualitative degli immobili stessi e di calcolo delle consistenze reali e virtuali anche alla luce dell'abbondante giurisprudenza. Sono poi analizzate e spiegate tutte le principali tabelle, ossia quella di proprietà generale (artt. 1118, 1° comma art. 1123 c.c., 68 disp. Att. c.c.) delle scale e dell'ascensore (art. 1124 c.c.) e delle coperture dell'edificio. Per le ripartizioni millesimali delle suddette tabelle sono fornite le precise indicazioni degli orientamenti giurisprudenziali dominanti per quel che riguarda le questioni maggiormente

dibattute, conoscenze senza le quali il tecnico redattore si trova spesso ad avere numerose incertezze in merito all'applicazione dei criteri di ripartizione corretti. A tale proposito, infatti, sono esaminati: la valutazione delle aree di corte o giardino di prop.tà esclusiva; la ripartizione dei millesimi delle scale per le unità ubicate ai piani terra, per quelle prive di accesso dall'androne comune, per le unità ubicate ai piani superiori ma con particolari destinazioni d'uso quali soffitte, locali di sgombero, ecc., le modalità di ripartizione dei millesimi dell'ascensore installato contestualmente alla costruzione dell'edificio o installato successivamente, la ripartizione delle coperture, dei lastrici solari e delle terrazze a livello (art. 1126 c.c.), proponendo anche un particolare procedimento per la corretta applicazione della normativa nel caso in cui una unità immobiliare sia coperta da distinte coperture per singole porzioni.

II modulo (8 ore) – *(Il II modulo è facoltativo ma per parteciparvi si consiglia di svolgere il precedente I modulo)*

- E' trattata a parte, in separato modulo, l'applicazione e l'esercitazione pratica e guidata della redazione di un elaborato millesimale completo con l'ausilio di foglio di calcolo elettronico (Excel). In tale contesto si apprendono le conoscenze per impostare l'elaborato millesimale e redigere tutte le relative tabelle (foglio principale delle tabelle millesimali, tabelle di calcolo delle superfici virtuali, tabelle dimostrative di calcolo dei millesimi di scale, ascensore e coperture miste), attraverso le formattazioni, l'impostazione delle formule, e le associazioni tra i fogli di lavoro corrette. Infine, saranno esaminati nel dettaglio i contenuti della relazione tecnica da allegare all'elaborato millesimale.

A fronte della disamina tecnico-giuridica, finalizzata alla precisa individuazione dei giusti criteri legali e delle relative formule e funzioni di calcolo, il corso prevede, sia nel I che nel II modulo, un caso-studio riguardante un edificio in condominio che viene riproposto, quale esemplificazione, per ogni argomento e procedimento trattato. Durante il corso saranno proiettate diapositive con riportate tutte le nozioni, i concetti ed i criteri trattati, le norme e le massime giurisprudenziali analizzate, e numerosi schemi sintetici e rappresentazioni grafiche per facilitare l'assimilazione di tutti i concetti teorici esposti e comprendere le applicazioni pratiche.

Nel corso non sarà trattata la Tabella millesimale relativa al riscaldamento condominiale che attiene a specifiche normative inerenti il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

OBIETTIVI DEL CORSO (I MODULO)

Tablelle Millesimali – Cosa Sono, Come si approvano e come si fanno

Conoscenza:

esaustiva conoscenza del procedimento tecnico-estimativo per la formazione delle tabelle

millesimali degli edifici in condominio e capacità a predisporre un elaborato millesimale completo e conforme alla disciplina codicistica ed alla Giurisprudenza di settore.

Qualità:

capacità di valutare le varie caratteristiche degli edifici e predisporre elaborati millesimali corretti, completi, di facile lettura e conformi alle normative vigenti;

Abilità:

abilità nel risolvere i casi di valutazione più complessa attraverso la schematizzazione corretta, nelle tabelle millesimali, della norma e degli orientamenti dominanti dettati dalla Giustizia di legittimità in merito alle questioni maggiormente dibattute in giurisprudenza.

OBIETTIVI DEL CORSO (II MODULO)

Redazione delle tabelle millesimali con Excel e Relazione Tecnica

Conoscenza:

conoscenza delle funzionalità di Excel necessarie per la redazione delle principali tabelle millesimali (Tabella A – Millesimi di Proprietà Generale; Tabella B – Millesimi Scale; Tabella C – Millesimi Ascensore; Tabelle coperture - Millesimi coperture uniche, coperture miste, terrazze a livello e lastrici solari) e dei contenuti da inserire nella relazione tecnica da allegare all'elaborato millesimale;

Qualità:

capacità di predisporre un elaborato millesimale completo comprensivo di foglio principale e tabelle dimostrative di calcolo (tabelle di calcolo delle superfici virtuali, tabelle dimostrative di calcolo dei millesimi di scale e ascensore, tabelle dimostrative di calcolo delle coperture miste) e della relazione tecnica;

Abilità:

abilità nel tradurre nelle tabelle di calcolo i criteri di ripartizione legali, tra cui quelli maggiormente complessi e particolari per i millesimi di scale, ascensori, coperture, tra cui terrazze a livello, lastrici solari e coperture miste, ed applicazione dei particolari criteri di ripartizione per unità immobiliari coperte da più di una struttura di tetto tramite il metodo della “scomposizione delle superfici o volumi virtuali”. Abilità nel descrivere compiutamente, nella relazione tecnica, i criteri di valutazione adottati anche per i casi particolari e più complessi.

MATERIALE DIDATTICO PREVISTO

N. 7 dispense (in file formato pdf), di tutte le diapositive proiettate durante il corso e per tutti gli argomenti trattati, di cui:

- Norme attinenti del Codice Civile e Disposizioni di Attuazione
- Massime Giurisprudenziali;
- Definizioni e nozioni di tutti gli argomenti trattati e corrispondente normativa e

giurisprudenza;

- Schemi sintetici dei criteri di ripartizione di tutte le tabelle esaminate;
- Rappresentazioni grafiche e tabelle di calcolo esemplificative di tutti i criteri di ripartizione;
- Elaborato millesimale completo esemplificativo, comprensivo di dettagliata relazione tecnica-descrittiva, inerente un edificio che sarà l'oggetto del caso studio analizzato durante tutto il corso per l'esemplificazione e l'applicazione pratica di tutti i concetti e criteri trattati.

Inoltre, i partecipanti potranno acquistare, facoltativamente ed a prezzo scontato, il libro "Criteri Pratici per la redazione delle Tabelle Millesimali", scritto dal Docente ed edito da Maggioli Editore.

DURATA DEL CORSO

I modulo – durata 8 ore

II modulo – durata 8 ore

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il corso si articolerà in n. 2 moduli dei quali il secondo facoltativo; per partecipare al II modulo sarà comunque consigliata la frequenza al I° modulo.

I MODULO –

Il corso si svolgerà in aula alla presenza del docente Geom. Marco Barrani che esporrà tutti i contenuti e gli argomenti riportati nell'Indice. L'esposizione sarà accompagnata dalla proiezione di numerose e dettagliate diapositive per ogni argomento trattato, in cui saranno visualizzate le trascrizioni delle Norme del Codice Civile e relative disposizioni di Attuazione, massime giurisprudenziali e indicazione degli orientamenti dominanti, definizioni e nozioni di tutti gli argomenti e schemi e prospetti riepilogativi di tutti i criteri di ripartizione trattati e desunti dalla Norma e dalla consolidata Giurisprudenza di Settore. Per ogni operazione tecnica descritta sarà esaminato un Caso Studio, inerente un edificio in condominio, che sarà riproposto durante tutto lo svolgimento del corso, con opportune rappresentazioni grafiche e tabelle di calcolo dimostrative, per l'esemplificazione pratica dei concetti trattati.

II MODULO –

Il corso si svolgerà in aula alla presenza del docente Geom. Marco Barrani che guiderà l'esercitazione pratica con Excel tramite la redazione di un elaborato millesimale completo di un edificio in condominio. Ogni partecipante potrà seguire l'esercitazione e predisporre l'elaborato millesimale attraverso l'uso di proprio pc portatile/notebook. Inoltre saranno esaminati nel dettaglio i contenuti di una relazione tipo da allegare all'elaborato millesimale che sarà peraltro fornita con le dispense del corso.

QUALIFICA E CURRICULUM DEL DOCENTE

Marco Barrani, geometra libero professionista, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova, Consulente Tecnico del Tribunale di Genova per il quale svolge attività di

consulenza in ambito civile ed in qualità di esperto nella valutazione immobiliare. Tra le attività svolte nel campo della libera professione si è specializzato nelle problematiche e nella redazione delle tabelle millesimali, specializzazione che ha recentemente tradotto nel libro “Criteri Pratici per la redazione delle Tabelle Millesimali” edito dalla Maggioli editore (ottobre 2018).

Tra le altre particolari attività svolte ha operato con la TKP Geo, una delle società leader in Rep. Ceca nel campo della geodesia, geoinformatica e capturing 3D.

Destinatari: Geometri, Amministratori condominiali, Avvocati, Ingegneri, Architetti, Agenti Immobiliari ed operatori professionali nell’ambito del condominio degli edifici.

Numero massimo dei discenti ammessi: 40 discenti e comunque in base alla disponibilità dell’Ente Organizzatore

Eventuali oneri a carico dei partecipanti: stabiliti dall’Ente organizzatore

INDICE

(I MODULO)

Tabelle Millesimali – Cosa Sono, Come si approvano e come si fanno

COMUNIONE E CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - DEFINIZIONE E NORMATIVA

- Comunione
- Condominio negli edifici
- Proprietà esclusiva e proprietà comune
- Differenze tra comunione e condominio

LE TABELLE MILLESIMALI

- Le Tabelle Millesimali
- Millesimi di Proprietà Generale – La Tabella A
- Diversa Utilità della cosa comune – Le Tabelle B e C
- Utilizzazione separata – Le tabelle A1, A2, ...
- Classificazione delle tabelle millesimali

APPROVAZIONE, RETTIFICA E MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

- Normativa e Giurisprudenza
- Prima della Sentenza Cass. Civ. S.U. n. 18477/2010
- Dopo la Sentenza Cass. Civ. S.U. n. 18477/2010
- Dopo le modifiche introdotte all’art. 69 disp. Att. c.c. dalla Legge c.d. di Riforma del Condominio n. 220/2012
- Gli Errori e i Mutamenti dell’edificio che possono dar luogo alla Rettifica ed alla Modifica delle Tabelle Millesimali ex art. 69 disp. Att. c.c.

IL METODO DI VALUTAZIONE

- Criteri Generali
- Raccolta dei dati ed Individuazione delle parti comuni e delle proprietà esclusive
- Identificazione delle unità immobiliari tra le quali ripartire i valori millesimali
- Determinazione delle tabelle occorrenti e predisposizione dell'elaborato millesimale
- Individuazione dei criteri legali o convenzionali cui attenersi nella predisposizione delle tabelle
- Eventuale rappresentazione grafica delle parti comuni e indicazione delle tabelle corrispondenti
- CASO STUDIO

PARAMETRI DI COMPARAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LA SUPERFICIE VIRTUALE O IL VOLUME VIRTUALE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE O DEL VOLUME REALE

- Rilievo delle unità immobiliari
- Scomposizione dell'unità immobiliare in singoli ambienti
- Aree di corte e giardini di proprietà esclusiva nella formazione delle tabelle millesimali
- Scelta del parametro tra superficie netta e volume netto e calcolo delle consistenze reali
- Calcolo volumetrie di balconi, terrazze e giardini tramite l'altezza fittizia o virtuale
- La rappresentazione grafica delle unità immobiliari e l'indicazione delle relative consistenze reali
- CASO STUDIO

LE DIFFERENZE QUALITATIVE TRA LE UNITA' IMMOBILIARI E

I COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

- Le differenze qualitative
- I coefficienti di riduzione
- Coefficiente di luminosità
- Coefficiente di orientamento
- Coefficiente di prospetto (o di affaccio)
- Coefficiente di piano
- Coefficiente di destinazione
- Coefficienti di riduzione facoltativi – Coefficiente di funzionalità globale e Coefficiente di servitù
- CASO STUDIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VIRTUALE O DEL VOLUME VIRTUALE

- Le tabelle di calcolo della superficie virtuale o del volume virtuale

CALCOLO DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE - LA TABELLA A SECONDO I CRITERI LEGALI DI RIPARTIZIONE

- Normativa e giurisprudenza
- Formula e calcolo
- CASO STUDIO

CALCOLO DEI MILLESIMI DELLE SCALE - LA TABELLA B SECONDO I CRITERI LEGALI DI RIPARTIZIONE

- Normativa e giurisprudenza
- Cantine, palchi morti, soffitte, camere a tetto, lastrici solari
- Il lastrico solare di proprietà esclusiva o condominiale nei millesimi delle scale
- Millesimi della Tabella B spettanti alle unità immobiliari ubicate al Piano Terra
- Presenza di più scale nello stesso edificio
- Androne e scala condominiale e spese di pulizia ed illuminazione
- Schema di ripartizione dei millesimi delle scale secondo i criteri legali
- Formule e calcolo
- CASO STUDIO

CALCOLO DEI MILLESIMI DELL'ASCENSORE - LA TABELLA C SECONDO I CRITERI LEGALI DI RIPARTIZIONE

- Normativa e giurisprudenza
- Preesistenza dell'ascensore fin dalla costruzione dell'edificio
- Installazione dell'ascensore postuma alla costruzione dell'edificio
- Schema di ripartizione dei millesimi dell'ascensore secondo i criteri legali
- Formula e calcolo
- CASO STUDIO

CALCOLO DEI MILLESIMI DELLE COPERTURE SECONDO I CRITERI LEGALI DI RIPARTIZIONE

- L'importanza dei millesimi delle coperture e l'individuazione dei diversi corpi di tetto
- Normativa e giurisprudenza
- Edificio coperto interamente da tetto a falde o da lastrico solare di proprietà e uso condominiale
- Edificio coperto interamente da lastrico solare di proprietà o uso esclusivo
- Parti dell'edificio coperte da terrazze a livello
- Terrazza a livello che copre parte di un solo piano o di una sola unità immobiliare

- Edificio coperto da diversi corpi di tetto
- La ripartizione millesimale di singole porzioni dell'unità immobiliare (Metodo della scomposizione delle superfici o volumi virtuali)
- CASO STUDIO

LA RELAZIONE TECNICA E LA PRESENTAZIONE DELL'ELABORATO MILLESIMALE

INDICE

(II MODULO)

Redazione delle tabelle millesimali con Excel e Relazione Tecnica

- Predisposizione del foglio di calcolo principale dell'elaborato millesimale
- Tabelle di calcolo delle superfici virtuali
- Tabella A – Millesimi di Proprietà Generale
- Tabella dimostrativa di calcolo – Tabella B – Millesimi Scale
- Tabella dimostrativa di calcolo – Tabella C – Millesimi Ascensore
- Tabella dimostrativa di calcolo – Tabella A1 – Millesimi Copertura Principale
- Tabella dimostrativa di calcolo – Tabella A2 – Millesimi Terrazza a Livello
- Annessione delle pertinenze secondarie alle unità principali di stessa prop.tà (La scomposizione delle superfici virtuali in superfici virtuali parziali);
- La relazione tecnica (Caso – tipo).