

# **CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO**

## **TITOLO**

### **TABELLE MILLESIMALI PER GLI EDIFICI IN CONDOMINIO**

#### **PRESENTAZIONE 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 a predisporre un elaborato millesimale completo, conforme alla disciplina codicistica ed alla Giurisprudenza di settore. La complessità dell'argomento consiste da sempre nella difficoltà a tradurre in pratica quelle norme codicistiche e relative interpretazioni dettate dalla Giurisprudenza, che hanno spesso generato contenziosi giudiziali e tormentate questioni dibattute nelle aule dei tribunali. Proprio tali questioni originano numerosi dubbi nelle fasi di predisposizione delle tabelle millesimali, come appare evidente citando solo alcune di dette questioni che saranno esaminate nel corso: "quando e per quali tabelle è possibile l'approvazione a maggioranza qualificata e quando è necessaria l'approvazione all'unanimità; quali sono i casi per cui è possibile ricorrere alla revisione e modifica delle tabelle ex art. 69 disp. Att. c.c. con approvazione a maggioranza qualificata; come si calcolano i valori delle unità immobiliari senza incorrere in errori; come si ripartiscono i millesimi delle scale per le unità imm.ri al piano terra, per quelle prive di accesso dall'androne, per le soffitte ubicate all'ultimo piano dello stabile ecc.; come si ripartiscono i millesimi delle coperture dell'edificio e delle unità imm.ri coperte da più di un corpo di tetto, ecc.. Per questi e per ogni argomento trattato nel corso, pertanto, saranno puntualmente esaminate norme codicistiche, orientamenti dominanti dettati dalla Giustizia di legittimità ed ovviamente il procedimento tecnico, fornendone precisa traduzione pratica tramite l'esame di un caso studio riguardante un edificio-tipo che sarà riproposto ed analizzato per tutte le ripartizioni millesimali trattate.

Durante le lezioni saranno quindi studiate tutte le operazioni necessarie alla predisposizione di un elaborato millesimale completo e, pertanto, il corso è adatto sia a chi non ha alcuna conoscenza dell'argomento sia a chi, avendolo già trattato anche nella propria attività professionale, volesse approfondirne i 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, autore di recenti pubblicazioni con Maggioli Editore e con il Quotidiano del Sole 24 ore – Condominio e docente di esperienza in corsi analoghi

per ordini professionali di molte Province italiane.

## **OBIETTIVI DEL CORSO**

### **Table Millesimali per gli edifici in condominio**

#### **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.

## **MATERIALE DIDATTICO PREVISTO**

Saranno fornite, in files in formato pdf, tutte le slide proiettate durante il corso e sarà fornito anche l'elaborato millesimale completo di tutte le tabelle e relazione tecnica del Caso-Studio dell'edificio-tipo analizzato durante le lezioni.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO E DURATA DEL CORSO**

**Il corso della durata complessiva di 8 ore è suddiviso in 4 lezioni di 2 ore ciascuna** fruibili in diretta on line, in modalità webinar, mediante iterazione audio-video tra docente e discenti. In tal modo i discenti potranno quindi inviare quesiti e richieste di chiarimento in forma scritta alle quali il docente risponderà durante la lezione. Durante lo svolgimento sarà garantito il servizio di monitoraggio in tempo reale di eventuali anomalie o disagi tecnici (perdita di connessione internet, problemi audio/video etc...) che possano verificarsi durante la sessione "live" da parte di personale qualificato. Inoltre sarà garantita la fornitura dei report finali al termine di ogni Webinar contenente i dati raccolti (contatti, domande, feedback, livello di interesse etc...);

## **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). E’ inoltre collaboratore e articolista del Gruppo 24ore per il quale ha scritto anche la “Guida – Le tabelle millesimali degli edifici in condominio” pubblicata sul Quotidiano del Sole 24 Ore – Condominio, e svolge spesso attività di docenza in corsi di formazione ed aggiornamento presso Ordini professionali su tutto il territorio nazionale e per conto di società di servizi per la formazione professionale.

### **DESTINATARI DEL CORSO**

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

### **INDICE E PROGRAMMA**

#### **Tabelle Millesimali per gli edifici in condominio**

## **I LEZIONE – 22 maggio 2020 ore 17.00 – 19.00**

### **TABELLE MILLESIMALI – DEFINIZIONE, NORMATIVA, APPROVAZIONE**

- Tabelle Millesimali e Codice Civile
- Millesimi di Proprietà Generale – La Tabella A
- La ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.)
- Le tabelle secondo i criteri di Legge e le tabelle secondo criteri derogatori o convenzionali
- Sintesi degli orientamenti dominanti dettati dalla Giustizia di Legittimità sull’approvazione delle tabelle millesimali
- Rettifica e modifica delle tabelle ex art. 69 disp. Att. c.c.
- Quorum necessari per l’approvazione, la rettifica e la modifica delle tabelle millesima

## **II LEZIONE – 26 maggio 2020 ore 17.00 – 19.00**

### **VALORE DELLE UNITA’ IMM.RI DELL’EDIFICIO E TABELLA DEI MILLESIMI DI PROP.TA’ GENERALE**

- Il calcolo del valore delle unità immobiliari dell’edificio

#### **Superficie Reale e volume reale**

- Scomposizione dell’unità immobiliare in singoli ambienti
- Aree scoperte e giardini di proprietà esclusiva
- 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

#### **Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari di proprietà esclusiva**

- Coefficienti di riduzione imprescindibili
  - Coefficiente di luminosità
  - Coefficiente di orientamento
  - Coefficiente di prospetto (o di affaccio)
  - Coefficiente di piano
  - Coefficiente di destinazione
  - Coefficiente di utilizzazione (e coeff. di destinazione)
  - Coefficienti di riduzione facoltativi (Coeff. di funzionalità globale e di servitù)

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE VIRTUALE O DEL VOLUME VIRTUALE E TABELLA DEI MILLESIMI DI PROP.TA' GENERALE**

- Calcolo e tabelle delle superfici virtuali – Esempio (Caso-Tipo)
- Calcolo dei millesimi di proprietà Generale secondo i criteri legali di ripartizione
- Esempio (Caso-Tipo)

## **III LEZIONE – 29 maggio 2020 ore 17.00 – 19.00**

### **LE TABELLE DEI MILLESIMI DELLE SCALE E DELL'ASCENSORE**

#### **La tabella dei millesimi delle scale (Tabella B)**

- Codice Civile e giurisprudenza
  - Cantine, palchi morti, soffitte, camere a tetto, lastrici solari (2° comma art. 1124 c.c.)
  - Le unità immobiliari al piano terra nei millesimi delle scale
  - L'utilizzazione separata delle scale - Presenza di più scale nello stesso edificio (3° comma art 1123 c.c.)
- Calcolo dei millesimi delle scale secondo i criteri legali di ripartizione – Esempio (Caso-Tipo)

#### **La tabella dei millesimi dell'ascensore (Tabella C)**

- Esistenza dell'ascensore fin dalla costruzione dell'edificio
- Installazione dell'ascensore in epoca successiva alla costruzione dell'edificio (l'innovazione ai sensi dell'art. 1121 c.c.)

## **IV LEZIONE – 3 giugno 2020 ore 17.00 – 19.00**

### **LE TABELLE 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