

## **CORSO DI FORMAZIONE SU TABELLE MILLESIMALI**

**Cosa sono, come si approvano e come si fanno**

**Per info sul corso ascolta l'audio [CLICCANDO QUI](#)**

**GIORNATA DEL CORSO Venerdì 05 Luglio 2019 ore 09—18**

**LUOGO CORSO HOTEL BARION SS16 Bari—Mola di Bari\_**

### **OBIETTIVI DEL CORSO**

Il Corso fornirà l'esauritiva 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. In un ambito dove sussistono numerose divergenze nell'applicazione corretta della normativa (disciplina di approvazione e quorum prescritti dalla Legge, revisione e modifica delle tabelle ex art. 69 disp. att. c.c., millesimi scale e ascensori e unità immobiliari al piano terra, coperture degli edifici e immobili coperti da più di una struttura, per citare solo alcune di tali problematiche), saranno esaminate tutte le fasi di predisposizione di un elaborato millesimale, fino alle questioni più controverse, per l'applicazione pratica degli orientamenti dominanti dettati dalla Giustizia di legittimità. La spiegazione teorica sarà accompagnata dall'esame di un caso studio riguardante un edificio-tipo che sarà riproposto ed analizzato per tutte le ripartizioni trattate e che ne comporranno poi l'elaborato millesimale. (Nel corso non sarà trattata la ripartizione millesimale del riscaldamento).

### **PERCHE' PARTECIPARE**

Fornire il servizio di redazione elaborato millesimale per nuovi edifici, oppure rettificare o modificare tabelle preesistenti, in modo conforme alla Legge ed alla Giurisprudenza di settore, con le necessarie capacità per valutare le varie caratteristiche degli edifici e predisporre tabelle millesimali corrette e di facile lettura anche per i casi più complessi. Per eliminare tutti quei dubbi che colgono spesso il tecnico redattore delle tabelle millesimali a causa della complessa e conflittuale giurisprudenza in materia di ripartizione delle spese nei condomini.

### **IL CONSENTE DI ACQUISIRE**

#### **Conoscenza:**

esauritiva 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 Professionale:**

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

#### **Abilità Operativa:**

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.

## **DESTINATARI DEL CORSO**

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

Per gli Amministratori di Condominio che hanno bisogno di validare il corso come aggiornamento da cumulare per le 15 ore annuali bisognerà mettersi in contatto con la segreteria al numero 338 / 7033206

## **PROGRAMMA DEL CORSO**

### **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**

### **RELATORE**

**Geom. Marco BARRANI**

- Autore del Libro su **Casi Pratici per la Redazione delle Tabelle Millesimali**

**Maggioli Editore 1° Edizione Settembre 2018**

- Autore della Pubblicazione sul **Quotidiano de IL Sole 20 Ore** della Guida in Articoli su

**“Le Tabelle Millesimali degli edifici in Condominio”**

**COSTO DEL CORSO € 60,00 + iva = 73,20 Compreso Buffet**

**[PER INFO E ISCRIZIONI CLICCA QUI'](#)**