

## TABELLE MILLESIMALI E SPESE NEL CONDOMINIO

### Teoria e pratica del calcolo

**Seminario formativo – 4 ore in Aula**

**Roma, 15 giugno 2017, 14.00 – 18.00**

Legislazione Tecnica, Via dell'Architettura, 16

**Formula  
Libro Incluso**

#### **Obiettivi didattici**

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 11 dicembre 2012 n. 220 "Modifica alla disciplina del condominio negli edifici" (G.U. del 17 dicembre 2012 n. 293) sono stati specificati i casi per i quali è necessaria o possibile una riformulazione del riparto millesimale di proprietà.

La normativa del 2012 è tuttavia scarsa e non contiene indicazioni specifiche per il calcolo delle tabelle millesimali. Ne consegue che sia gli amministratori di condominio, sia i professionisti tecnici, sia gli altri operatori del diritto che si trovano ad utilizzare la normativa regolante le tabelle millesimali (tabelle di proprietà o spese) possono avere incertezze non soltanto sulla portata delle novità introdotte dalla riforma del condominio e dalla giurisprudenza -anche successivamente alla Legge 11 dicembre 2012 n. 220- ma anche sulle modalità per arrivare a determinare la giusta caratura millesimale delle diverse unità immobiliari di un edificio condominiale.

Il Seminario, pertanto, nella sua prima parte analizza, con il supporto di esemplificazioni concrete, il problema della disciplina relativa agli oneri condominiali (passando in rassegna gli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile) e del connesso tema delle regole per l'approvazione e la modifica delle tabelle millesimali di proprietà e delle tabelle spese (passando in rassegna gli articoli 66 e seguenti delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

Nella seconda parte del Seminario, invece, vengono analizzate le principali criticità legate alle modalità di calcolo delle tabelle, attraverso la discussione di esempi pratici e la condivisione di consigli operativi finalizzati al corretto utilizzo dei parametri essenziali.

#### **Destinatari**

La frequenza del Seminario è di grande utilità per professionisti tecnici incaricati del riparto millesimale, Amministratori di condominio, Consulenti legali, CTU e CTP operanti nell'ambito della proprietà condominiale.

#### **Quota di partecipazione**

La quota di partecipazione è pari ad Euro 99+IVA ed include il Volume *La nuova disciplina del Condominio* (Ed. Legislazione Tecnica, 2016) del valore commerciale di Euro 38.

#### **Iscrizioni**

L'evento è a numero chiuso e le iscrizioni verranno confermate in base alla priorità di ricezione e di pagamento. È possibile iscriversi direttamente on line attraverso il link:

[http://lshop.legislazionetecnica.it/dett\\_iniziativa.asp?id\\_iniziativa=867&cod\\_prov=1225](http://lshop.legislazionetecnica.it/dett_iniziativa.asp?id_iniziativa=867&cod_prov=1225)

Oppure inviando copia del Modulo di iscrizione compilato a [servizio.clienti@legislazionetecnica.it](mailto:servizio.clienti@legislazionetecnica.it)

## PROGRAMMA

### 14.00 – 16.00, Parte I – quadro regolamentare di riferimento (dott. G. Bordolli)

- ✓ I criteri di ripartizione delle spese (1123 c.c.)
- ✓ L'obbligo del condomino di partecipare alle spese
- ✓ Casi particolari: l'importanza della funzione del bene
- ✓ Il problema dei balconi
- ✓ Il sottotetto
- ✓ Il soggetto tenuto al pagamento delle spese condominiali:
  - la vendita dell'unità immobiliare
  - usufruttuario/nudo proprietario
  - eredi
- ✓ Il condominio parziale
- ✓ Il supercondominio
- ✓ Regolamento di condominio e spese: le clausole speciali
- ✓ Le tabelle di proprietà: il quadro normativo
- ✓ Tabelle di proprietà e valori non espressi in millesimi
- ✓ Tabelle e giardini privati
- ✓ Mancata formazione delle tabelle
- ✓ Tabella di proprietà provvisoria
- ✓ Approvazione e modifica della tabella di proprietà prima dell'intervento delle Sezioni Unite: il consenso unanime
- ✓ I tentativi di "aggirare" il consenso unanime: il comportamento per fatti concludenti (*o facta concludentia*)
- ✓ Approvazione a maggioranza delle tabelle che rispettano i criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge
- ✓ La posizione delle Sezioni Unite (Cass. SSUU: 18477/2010)
- ✓ La situazione attuale
- ✓ Modifica o revisione delle tabelle a maggioranza: l'errore e le mutate condizioni di una parte dell'edificio
- ✓ Le tabelle "contrattuali" e loro modifica
- ✓ Tabelle errate o da modificare e restituzione di somme pagate in eccesso
- ✓ Le nuove tabelle riscaldamento

### 16.00 – 18.00, Parte II – Il calcolo dei millesimi (Geom. G. Gemignani)

- ✓ Di cosa non si deve tenere conto nella redazione delle tabelle
- ✓ Come si determina la superficie (pavimenti, finestre, mobili fissi, ecc.);
- ✓ Indagini preliminari
- ✓ Controllo delle superfici
- ✓ Verifica delle altezze interne
- ✓ Valutazione dei coefficienti
- ✓ Coefficienti base e relativa illustrazione: altezza di piano con e senza ascensore (casistiche); luminosità; esposizione o prospetto; orientamento; destinazione; altezza interna.
- ✓ Coefficienti eventuali: funzionalità; accessibilità, ecc.
- ✓ Applicazione dei coefficienti
- ✓ Tabella scale
- ✓ Tabella ascensore
- ✓ Tabella Millesimi riscaldamento

### 18.00, Dibattito e quesiti