

TABELLE MILLESIMALI

di Gian Vincenzo Tortorici e Elena Ambrosetti



Tutte le formule e i fogli elettronici per il calcolo delle tabelle millesimali riportati in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili. Per scaricare i file relativi si vedano le istruzioni riportate a pag. 207

Indice sistematico

Prefazione	9
-------------------------	---

Parte 1 - La rilevanza delle tabelle millesimali

Capitolo 1 - La natura del condominio

1. I beni comuni	13
2. L'Ente di gestione	15
3. Gli organi del condominio	17
4. L'assemblea	19
5. L'evoluzione del condominio	21

Capitolo 2 - Il valore delle singole unità immobiliari

1. Le spese	23
2. Il valore delle porzioni di piano	25
3. La formazione delle tabelle millesimali	27
4. Il condominio e la comunione	28
5. Il condominio parziale	30
6. Il supercondominio	31
7. I rapporti obbligatori	32

Capitolo 3 - I poteri dell'assemblea

1. L'organo collegiale	33
2. La votazione in assemblea	34
3. I conflitti d'interesse	35

4. L'obbligatorietà delle delibere	37
5. La valutazione giudiziaria.....	39
6. Lo scioglimento del condominio.....	41

Capitolo 4 - La disciplina interna del condominio

1. Il regolamento di condominio.....	45
2. Il regolamento convenzionale.....	46
3. Le clausole contrattuali e regolamentari	48
4. Le norme inderogabili.....	50
5. I limiti alle proprietà private	52
6. La forma.....	53
7. Gli usufruttuari e i conduttori.....	55
8. L'obbligatorietà del regolamento	57

Capitolo 5 - Le tabelle millesimali di proprietà

1. Il valore dell'edificio	59
2. Le tabelle millesimali.....	61
3. Il calcolo dei millesimi.....	63
4. Le tabelle di proprietà	64
5. L'accettazione delle tabelle	66
6. La forma.....	67
7. I coefficienti correttivi.....	67
8. La derogabilità dei criteri di riparto.....	68
9. L'automaticità delle tabelle	69
10. La formazione giudiziaria.....	72
11. La delega per l'approvazione delle tabelle.....	74
12. Il supercondominio.....	75

Capitolo 6 - La revisione delle tabelle millesimali di proprietà

1. La modifica.....	77
2. L'errore vizio.....	78
3. La revisione	81
4. La modifica giudiziaria.....	82
5. La revisione assembleare	84
6. Il provvedimento giudiziario.....	85
7. Rappresentanza processuale del condominio	86
8. L'impugnazione della delibera.....	88
9. Le variazioni considerevoli.....	89

Capitolo 7 - Le tabelle millesimali di gestione: loro formazione e modifica

1. Le tabelle di proprietà e di gestione.....	91
2. La funzione delle tabelle	92
3. Le tabelle contrattuali.....	94
4. La natura deliberativa.....	97

Capitolo 8 - Le responsabilità del tecnico

1. La formazione tecnica delle tabelle.....	99
2. L'inadempienza del tecnico	101
3. La valutazione soggettiva delle tabelle	102
4. La responsabilità penale	103

Parte 2 - La buona tecnica di valutazione delle tabelle

Capitolo 9 - Parte generale

1. Introduzione	109
-----------------------	-----

Capitolo 10 - Raccolta dei dati: elementi estrinseci ed elementi intrinseci

1. La raccolta dei dati necessari	111
1.1. Elementi estrinseci	111
1.2. Parti comuni.....	112
1.3. Elementi intrinseci.....	114

Capitolo 11 - Calcolo delle tabelle

1. Considerazioni di metodo.....	117
2. Precisazione dei coefficienti	118
3. Esempio A.....	122
4. Esempio B.....	141
5. Alcune considerazioni sulla divisione delle spese per scale e ascensore	161
6. Applicazione dei criteri per scale e ascensore agli esempi A, B.....	168

Parte 3 - Appendice normativa

Leggi e circolari

1. Codice civile	173
2. Disposizioni per l'attuazione del Codice civile	177
3. Dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 26 luglio 1993, n. 2945 (estratto a)	178
4. Dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 26 luglio 1993, n. 2945 (estratto b)	185
5. Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975	186

Parte 4 - Formulario

Formulario

001 - Ripartizione spese acqua	191
002 - Ripartizione spese soloio	192
003 - Convocazione assemblea per approvazione millesimi	192
004 - Verbale di assemblea di approvazione dei millesimi	193
005 - Verbale di assemblea di modifica dei millesimi	195
006 - Verbale di assemblea di nomina di un perito	196
007 - Approvazione tabelle a formazione progressiva	197
008 - Ripartizione spese	197
009 - Stralcio regolamento contrattuale	198
010 - Stralcio contratto di compravendita	199
011 - Millesimi del supercondominio	199
012 - Revisione tabelle millesimali	200
013 - Scrittura privata	201
014 - Impugnazione di delibera che modifica i criteri di riparto	201
015 - Atto di citazione	203
016 - Comparsa di costituzione e risposta	204
Booksite: istruzioni per l'uso	207