

TABELLE MILLESIMALI

di Gian Vincenzo Tortorici e Elena Ambrosetti

IMPORTANTE



Il volume è disponibile anche in versione pdf



Le formule e i fogli elettronici per il calcolo delle tabelle millesimali riportati in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 223

N.B.: Nelle versioni elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

Indice sistematico

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

Parte 1 - La rilevanza delle tabelle millesimali

Capitolo 1 - La natura del condominio

1.1. I beni comuni	13
1.2. L'Ente di gestione.....	15
1.3. Gli organi del condominio.....	17
1.4. L'assemblea	19
1.5. L'evoluzione del condominio.....	21

Capitolo 2 - Il valore delle singole unità immobiliari

2.1. Le spese.....	25
2.2. Il valore delle porzioni di piano.....	27
2.3. La formazione delle tabelle millesimali.....	29
2.4. Il condominio e la comunione	30
2.5. Il condominio parziale	33
2.6. Il super condominio.....	33
2.7. I rapporti obbligatori	34

Capitolo 3 - I poteri dell'assemblea

3.1. L'organo collegiale.....	37
3.2. La votazione in assemblea	38
3.3. I conflitti d'interesse.....	39
3.4. L'obbligatorietà delle delibere.....	41

3.5.	La valutazione giudiziaria	43
3.6.	Lo scioglimento del condominio	45

Capitolo 4 - La disciplina interna del condominio

4.1.	Il regolamento di condominio	49
4.2.	Il regolamento convenzionale	50
4.3.	Le clausole contrattuali e regolamentari	51
4.4.	Le norme inderogabili	54
4.5.	I limiti alle proprietà private	55
4.6.	La forma	56
4.7.	Gli usufruttuari e i conduttori	59
4.8.	L'obbligatorietà del regolamento	60

Capitolo 5 - Le tabelle millesimali di proprietà

5.1.	Il valore dell'edificio	63
5.2.	Le tabelle millesimali	65
5.3.	Il calcolo dei millesimi	67
5.4.	Le tabelle di proprietà	68
5.5.	L'accettazione delle tabelle	70
5.6.	La forma	72
5.7.	I coefficienti correttivi	73
5.8.	La derogabilità dei criteri di riparto	74
5.9.	L'automaticità delle tabelle	75
5.10.	La formazione giudiziaria	78
5.11.	La delega per l'approvazione delle tabelle	79
5.12.	Il super condominio	80

Capitolo 6 - La revisione delle tabelle millesimali di proprietà

6.1.	La modifica	83
6.2.	L'errore vizio	84
6.3.	La revisione	87
6.4.	La modifica giudiziaria	88
6.5.	La revisione assembleare	90
6.6.	Il provvedimento giudiziario	92
6.7.	Rappresentanza processuale del condominio	92

6.8.	L'impugnazione della delibera	94
6.9.	Le variazioni considerevoli	95

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

7.1.	Le tabelle di proprietà e di gestione	99
7.2.	La funzione delle tabelle.....	100
7.3.	Le tabelle contrattuali	102
7.4.	La natura deliberativa.....	105
7.5.	Fattispecie codicistiche	107
7.5.1.	Scale	107
7.5.2.	Soffitti e volte	107
7.5.3.	Lastrici solari	108

Capitolo 8 - Le responsabilità del tecnico

8.1.	La formazione tecnica delle tabelle	109
8.2.	L'inadempienza del tecnico	111
8.3.	La valutazione soggettiva delle tabelle.....	112
8.4.	La responsabilità penale	113

Parte 2 - La buona tecnica di valutazione delle tabelle

Capitolo 9 - Parte generale

9.1.	Introduzione	119
------	--------------------	-----

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

10.1.	La raccolta dei dati necessari	121
10.1.1.	Elementi estrinseci	121
10.1.2.	Parti comuni	122
10.1.3.	Elementi intrinseci.....	124

Capitolo 11 - Calcolo delle tabelle

11.1.	Considerazioni di metodo	127
11.2.	Precisazione dei coefficienti	128
11.3.	Esempio A	132

11.4.	Esempio B	151
11.5.	Alcune considerazioni sulla divisione delle spese per scale e ascensore	171
11.6.	Applicazione dei criteri per scale e ascensore agli esempi A, B	178

Parte 3 - Appendice normativa

Leggi e circolari

1.	Codice civile	183
2.	Disposizioni per l'attuazione del codice civile.....	187
3.	Dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 26 marzo 1966, n. 12480 (estratto a)	188
4.	Dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 26 luglio 1993, n. 2945 (estratto b)	195
5.	Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975	196

Parte 4 - Formulario

Formulario

001	Ripartizione spese acqua	201
002	Ripartizione spese solaio	202
003	Convocazione assemblea per approvazione millesimi.....	203
004	Verbale di assemblea di approvazione dei millesimi	204
005	Verbale di assemblea di modifica dei millesimi	206
006	Verbale di assemblea di nomina di un perito	207
007	Approvazione tabelle a formazione progressiva	208
008	Ripartizione spese.....	209
009	Stralcio regolamento contrattuale	210
010	Stralcio contratto di compravendita.....	211
011	Millesimi del Super condominio	212
012	Revisione tabelle millesimali.....	213
013	Scrittura privata	214
014	Impugnazione di delibera che modifica i criteri di riparto	215
015	Atto di citazione	217
016	Comparsa di costituzione e risposta	219