

Tabelle millesimali

di Gian Vincenzo Tortorici e Elena Ambrosetti

IMPORTANTE



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. 227

EDIZIONI
FAG
MILANO

Indice sistematico

Prefazione	11
-------------------------	-----------

Parte 1 - La rilevanza delle tabelle millesimali

Capitolo 1 - La natura del condominio

1.1 I beni comuni.....	15
1.2 L'Ente di gestione	18
1.3 Gli organi del condominio	19
1.4 L'assemblea.....	20
1.5 L'evoluzione del condominio	23

Capitolo 2 - Il valore delle singole unità immobiliari

2.1 Le spese	27
2.2 Il valore delle unità immobiliari.....	29
2.3 La formazione delle tabelle millesimali	30
2.4 Il condominio e la comunione.....	32
2.5 Il condominio parziale.....	33
2.6 Il supercondominio	34
2.7 I rapporti obbligatori.....	35

Capitolo 3 - I poteri dell'assemblea

3.1	L'organo collegiale	37
3.2	La votazione in assemblea.....	39
3.3	I conflitti d'interesse	40
3.4	L'obbligatorietà delle delibere	41
3.5	La valutazione giudiziaria	42
3.6	Lo scioglimento del condominio	44

Capitolo 4 - La disciplina interna del condominio

4.1	Il regolamento di condominio	47
4.2	Il regolamento convenzionale	49
4.3	Le clausole contrattuali e regolamentari.....	50
4.4	Le norme inderogabili	52
4.5	I limiti alle proprietà private.....	53
4.6	La forma.....	54
4.7	Gli usufruttuari e i conduttori.....	56
4.8	L'obbligatorietà del regolamento.....	57

Capitolo 5 - Le tabelle millesimali di proprietà

5.1	Il valore dell'edificio	59
5.2	Le tabelle millesimali	61
5.3	Il calcolo dei millesimi.....	63
5.4	Le tabelle di proprietà.....	64
5.5	L'accettazione delle tabelle	66
5.6	La forma.....	68
5.7	I coefficienti correttivi	68
5.8	La derogabilità dei criteri di riparto	69
5.9	L'automaticità delle tabelle	71
5.10	La formazione giudiziaria	74
5.11	La delega per l'approvazione delle tabelle.....	75
5.12	Il supercondominio	76

Capitolo 6 - La revisione delle tabelle millesimali di proprietà

6.1	La modifica	79
6.2	L'errore vizio.....	81
6.3	La revisione	83
6.4	La modifica giudiziaria	84
6.5	La revisione assembleare	86
6.6	Il provvedimento giudiziario.....	87
6.7	Rappresentanza processuale del condominio.....	88
6.8	L'impugnazione della delibera.....	89
6.9	Le variazioni considerevoli.....	90

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

7.1	Le tabelle di proprietà e di gestione	93
7.2	La funzione delle tabelle	94
7.3	Le tabelle contrattuali.....	96
7.4	La natura deliberativa	99
7.5	Fattispecie codicistiche	100
7.5.1	Scale.....	100
7.5.2	Soffitti e volte.....	101
7.5.3	Lastrici solari	102

Capitolo 8 - Le responsabilità del tecnico

8.1	La formazione tecnica delle tabelle	105
8.2	L'inadempimento del tecnico.....	107
8.3	La valutazione soggettiva delle tabelle.....	108
8.4	La responsabilità penale.....	109

Parte 2 - La buona tecnica di valutazione delle tabelle**Capitolo 9 - Parte generale**

9.1	Introduzione	115
-----	--------------------	-----

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

10.1	La raccolta dei dati necessari.....	117
10.1.1	Elementi estrinseci.....	117
10.1.2	Parti comuni	118
10.1.3	Elementi intrinseci	119

Capitolo 11 - Calcolo delle tabelle

11.1	Considerazioni di metodo	123
11.2	Precisazione dei coefficienti	124
11.3	Esempio A.....	128
11.4	Esempio B.....	147
11.5	Alcune considerazioni sulla divisione delle spese per scale e ascensore.....	167
11.6	Applicazione dei criteri per scale e ascensore agli esempi A, B	174

**Capitolo 12 - Contabilizzazione e termoregolazione
del calore secondo la Direttiva UE 2012/27**

12.1	Introduzione	177
12.2	Attuazione della Direttiva UE in Italia: D.Lgs. 102/14.....	178
12.3	La Norma UNI 10200	178
12.4	Osservazioni finali	183

Appendice normativa

Leggi e circolari

1.	Codice civile.....	187
2.	Disposizioni per l'attuazione del Codice civile.....	191
3.	Dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 26 marzo 1966, n. 12480 (estratto a).....	192
4.	Dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 26 luglio 1993, n. 2945 (estratto b).....	198
5.	Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975.....	199

Parte 4 - Formulario

Formulario

001	Ripartizione spese acqua.....	205
002	Ripartizione spese solaio.....	206
003	Convocazione assemblea per approvazione millesimi.....	207
004	Verbale di assemblea di approvazione dei millesimi.....	208
005	Verbale di assemblea di modifica dei millesimi.....	210
006	Verbale di assemblea di nomina di un perito.....	211
007	Approvazione tabelle a formazione progressiva.....	212
008	Ripartizione spese.....	213
009	Stralcio regolamento contrattuale.....	214
010	Stralcio contratto di compravendita.....	215
011	Millesimi del super condominio.....	216
012	Revisione tabelle millesimali.....	217
013	Scrittura privata.....	218
014	Impugnazione di delibera che modifica i criteri di riparto.....	219
015	Atto di citazione.....	221
016	Comparsa di costituzione e risposta.....	223
017	Richiesta di un singolo condomino.....	226