

Domande formulate dai partecipanti al seminario online del 22/07/2020

270 - Tabelle millesimali, fondamenti giuridici e criteri generali

I temi dei quesiti qui elencati sono trattati al corso online tenuto su www.corsigeometri.it

271 - Tabelle millesimali, corso base completo

1. PORRINI ANTONIO MAURILIO
Negozio a Piano terra di un condominio con ingresso indipendente dagli appartamenti con scala, deve contribuire alle tabelle delle scale?
2. MAPELLI CESARE AGOSTINO
Ma se nel cambio di destinazione si altera di un quinto il valore?
3. RACIOPPI DAVIDE
Bisogna andare dietro lo stato di fatto al momento del rilievo o il concessionato?
4. PECORELLA DOMENICO
Se una parte comune, tipo il corridoio del fabbricato, viene concesso ad uso esclusivo dal condominio, ovvero il proprietario di un immobile lo utilizza come atri di ingresso all'immobile, va modificata la tabella millesimale?
5. PECORELLA DOMENICO
Se le tabelle sono formate dal costruttore con un criterio di deroga, le tabelle rimangono valide quelle o, su volontà di alcuni condomini, le tabelle devono essere modificate secondo legge?
6. BERNACCHIA GIANLUCA
La modifica alle tabelle millesimali è prevista anche per il semplice cambio d'uso dell'unità immobiliare? Esempio da negozio ad abitazione.
7. FOLLINI GIANLUCA
Ma se vengono fatte delle convenzioni all'interno del condominio queste convenzioni che derogano i criteri di legge come vengono approvati in fase assembleare, all'unanimità oppure a maggioranza qualificata?
8. DI PIETRO GIUSEPPE
Sul progetto approvato risulta terrazzo a livello, nello stato di fatto esiste una stanza abusiva. Va considerata la terrazza oppure lo stato di fatto effettivo?
9. PALENTINI IVAN
Che coefficienti sono da utilizzare nel caso di un condominio di unità immobiliari artigianali e commerciali/direzionali?
10. CALDART IVAN
Anche il cambio d'uso da negozio ad abitazione è soggetto a modifica delle tabelle?
11. CALDART IVAN
Classico unità immobiliare sotto il tetto, da rifare, come vanno ripartite le spese di rifacimento?

12. LEONARDI MARCELLO
Per il frazionamento di unità immobiliare necessita la revisione delle tabelle millesimali?
13. LEONARDI MARCELLO
Potrebbe necessitare la revisione delle tabelle millesimali nel caso in cui dei box auto aperti diventino chiusi a seguito di installazioni di porte basculanti?
14. ALAGIA MARCO
In un condominio sono attribuite le spese delle scale/ascensore per un garage perché prima era dello stesso proprietario di un appartamento. Chi ha acquistato il solo garage si trova a pagare le spese delle scale che di fatto non utilizza? L'eventuale modifica delle tabelle millesimali, chi deve pagarla ?
15. DELLA VOLPE MARCO
Si può realizzare un supercondominio per il piazzale costituito da 8 particelle catastali diverse graffate alle relative 8 palazzine, usato come parcheggio e spazi comuni? N.B.: i posti auto sono ricavati solo su due particelle.
16. CASTELLANI MASSIMO
Ho un condominio di unità commerciali soggetto ad opere di manutenzione ordinaria (parte delle facciate e parte della guaina di copertura). Le tabelle millesimali che ho ad oggi risalgono al 1993. Ho soltanto la tabella A-Generale, Tabella A1 vano ingresso e aree esterne e la tabella E relativa alle fosse biologiche. Per la ripartizione delle spese posso utilizzare la tabella A?
17. FUSI ROBERTO
Nella legge si parla di valore che si modifica oltre il 20%, se un locale a piano terra da C2 diventa una banca, come fa il condomino a non cambiare le tabelle?
18. COVEZZI SABINA
Nel caso di cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a residenziale di una unità immobiliare, senza ampliamenti, ma solo modifiche interne, comporta la variazione delle tabelle millesimali?
19. TESSARIN SARA
Un errore sul calcolo del coefficiente di piano su una tabella millesimi ascensore, allegata a millesimi contrattuali come si può sistemare?
20. TESSARIN SARA
Domanda su scale ed ascensori: il calcolo del coefficiente di piano ad esempio se ho un edificio di 4 piani ed un interrato, ingresso al P.T, il coefficiente di piano lo considero come somma $1+2+3+4$? Il piano interrato è corretto sommarlo come -1 o 2 ?
21. PREGNOLATO SIMONE
Per il rifacimento delle facciate vale la tabella A?
22. LAURA BORGIOI
Per modifiche all'edificio si intende anche la chiusura di un terrazzo e il cambio d'uso di una unità immobiliare?

23. LAURA BORGIOLO
Chi la paga la richiesta di modifiche alle tabelle, chi le chiede o tutto il condominio?
24. SALVATORE PUGLISI
E da abitazione a bottega?
25. RICCARDO BOSELLI
Le modifiche alle Tabelle vanno Trascritte e Registrate all'Agenzia della Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Registro?
26. VINCENZO BAVA
Se un immobile ha una destinazione d'uso magazzino e poi viene affittato come negozio, questo caso non comporterebbe una rettifica delle Tabelle?
27. FRANCO GALIFI
Il giardino di pertinenza deve essere computato nella sua interezza, anche quando la sua superficie è di 6/7 volte più grande dell'immobile a cui è pertinenza?
28. ANDREA TEMPORIN
Nel caso di fusione o divisione (per esempio di un negozio), i millesimi delle unità nella totalità non cambierebbero. C'è comunque l'obbligo di modificarle?
29. LUCIANO PRIORI
Con la crisi se i negozi si ritrasformano in appartamenti come in origine, si ritorna ai vecchi valori millesimali oppure alla luce delle disposizioni attuative del C.C. vanno di nuovo riviste?
30. LAURA BORGIOLO
Però se le Tabelle variano di 1/5 lo scopro solo dopo che ho fatto le nuove tabelle. Se è variato meno avrò fatto un lavoro inutile, seppur richiesto dall'assemblea condominiale. Come mi regolo?
31. FRANCESCO BORDINI
Scala e ascensore sono entrambi nel art 1124?
32. DOMENICO ANTONUCCI
Nella tabella A/2 andranno computate anche i box D e C giusto?
33. LUCIANO PRIORI
Se l'abitazione del portiere viene abbandonata, come vanno ripartite le successive spese tra i Condomini?
34. SALVATORE PUGLISI
Io ho dei dubbi sui coefficienti di piano, sia con ascensore o senza, può spiegarli?
35. ELISA BASSI
Alle spese di manutenzione del lastrico solare antistante l'ingresso condominiale devono partecipare anche le unità che hanno esclusivo accesso indipendente?
36. MIGUEL CISNERO
Se il lastrico solare dell'esempio fosse di proprietà esclusiva degli appartamenti sottostanti, questi devono partecipare anche alla zona coperta?