

Oggetto:

TABELLE MILLESIMALI

Allegati:

Tabelle generali per singolo proprietario
Tabella unità immobiliari
Tabella millesimi A
Tabella millesimi B
Tabella millesimi C
Tabella riepilogativa

Committente: CONDOMINIO VIA ABRUZZI N. 11

IL TECNICO
Ing. Pietro Oreto

RELAZIONE MILLESIMALE

Premessa

L'amministratore del condominio dello stabile sito Palermo (Palermo), in Via Abruzzi 11, ha conferito incarico allo scrivente ing. Pietro Oreto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo (n..7222), con studio tecnico in viale Campania n.7 di predisporre i valori millesimali delle singole unità immobiliari mediante tabelle ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C.

Coefficienti immobiliari

L'immobile condominiale di tipo civile, per il quale si sono compilate le tabelle è ubicato in zona residenziale del Comune di Palermo (Palermo) in Via Abruzzi, angolo Via Lucania, ed è costituito da 11 unità immobiliari così suddivise da un piano rialzato, 5 piani fuori terra, 1 piano rientrante (attico) e un piano entro terra..

Premesso quanto sopra e facendo riferimento a quanto disposto dagli articoli 1117-1118-1123-1124-1125-e 1126 del vigente codice civile e dall'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del c.c. che si trascrivono per opportuna conoscenza, lo scrivente ha considerato i vari coefficienti da attribuire ad ogni vano, tenendo bene in conto quei fattori che concorrono a rendere diversi fra di loro le varie unità abitative che compongono il condominio; in particolare si è tenuto conto dei seguenti coefficienti:

- ❑ **UTILIZZO;**
- ❑ **ORIENTAMENTO;**
- ❑ **ESPOSIZIONE;**
- ❑ **LUMINOSITA';**
- ❑ **SERVITU'**
- ❑ **ISOLAMENTO**
- ❑ **PIANO;**
- ❑ **DESTINAZIONE;**
- ❑ **FUNZIONALITA'.**

Va precisato che il valore rilevato non è quello venale o di vendita, e non è stato ottenuto in base al reddito effettivo o presunto di un locale o appartamento, bensì il valore millesimale è quello derivato dal livello di importanza che un locale o un appartamento ha rispetto ad altri ed è per tale ragione che si parla di **VALORI CONDOMINIALI**.

ELENCO DELLE TABELLE COMPILATE

<i>TIPO TABELLA</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
Tabella "A"	Tabella di millesimi proprietà
Tabella "B"	Tabella millesimi scale
Tabella "C"	Tabella millesimi ascensore

Tabella A (millesimi di proprietà)

Questa tabella detta anche "tabella A", comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Ad essa si ricorrerà quando dovranno essere ripartite fra tutti i condomini le spese di straordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio e comunque quando ricorrano gli estremi di applicabilità degli art. 1117, 1118, 1123, e 1125 C.C.

In particolare tale tabella comprende tutte le unità appartenenti al fabbricato e con questa tabella si ripartiscono le seguenti spese: Assicurazione fabbricato, emolumento amministratore; spese postali, telefoniche e di cancelleria; tinteggiatura esterna del fabbricato; rifacimento intonaco esterno; ricostruzioni o riparazione strutture portanti; tutte le spese generali necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato; pulizia di ogni altra parte comune a tutte le unità condominiali.

Il calcolo della tabella "A" si basa sulla determinazione del volume ragguagliato di ciascuna unità immobiliare che è stato determinato attraverso la misurazione dei vani degli appartamenti durante i sopralluoghi.

Tale determinazione si effettua in due tempi.

Dapprima si calcola il "volume ragguagliato" di ogni vano che si ottiene moltiplicando il volume utile di ogni ambiente della stessa per una serie di coefficienti attribuiti, con identico criterio per tutte le unità immobiliari, alle caratteristiche intrinseche di ogni vano: la somma dei volumi ragguagliati di tutti i vani di una stessa unità immobiliare fornisce il **volume ragguagliato dell'unità immobiliare**.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene rapportando il volume ragguagliato alla somma di tutti i volumi ragguagliati di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio mediante la formula:

$$M_i = 1000 \times V_{ci} / T_{vr}$$

in cui **M_i** è il valore millesimale dell'i-esima unità immobiliare;

V_{ci} è il volume ragguagliato dell'i-esima unità immobiliare;

T_{vr} è la somma di tutti i volumi ragguagliati di tutte le unità immobiliari.

Tabella B (millesimi scale)

L'art. 1124 del codice civile disciplina la ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale, recitando testualmente:

“Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune”.

La normativa ci indica quindi:

1. i Sigg. Condomini che sono tenuti a contribuire alle spese per la scala;
2. la tipologia di spesa: pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, la ricostruzione, che comprende il rifacimento delle parti anche strutturali;

Concorrono quindi alle spese solo i condomini che fanno uso delle scale, con esclusioni dei condomini proprietari delle unità immobiliari site al piano terreno.

I millesimi di ripartizione delle spese da suddividere per metà in base ai millesimi di proprietà e, per l'altra metà, in base all'altezza di piano, possono essere calcolati come somma dei millesimi delle due tabelle. La somma dei millesimi di ciascuna tabella deve dare cinquecento, in modo che la somma delle due dia mille

Dapprima si calcolano i millesimi di proprietà degli appartamenti serviti dalle scale.

Se la somma dei millesimi di proprietà di questi ultimi dà 1000, è sufficiente dividere per due per ottenere la prima parte della tabella “B”. Al contrario, come più frequentemente accade, dato che non tutte le unità del Condominio saranno servite dalle scale (es. negozi a piano terra), sarà necessario rapportare con un proporzione la somma dei millesimi di tutte le unità a 500.

Ponendo:

– m = millesimi di proprietà della singola unità;

– M = somma dei millesimi delle unità servite dalla scala;

$$m : M = X : 500$$

$$X = m \times 500 / M$$

Ad esempio, considerando la somma dei millesimi di proprietà delle unità servite dalle scale pari a 831,22 (M) e i millesimi di proprietà della singola unità pari a 97,34 avremo:

$$97,34 : 831,22 = X : 500$$

$$X = 97,34 \times 500 / 831,22 = 58,55$$

Condomino	Piano	Destinazione	Millesimi di proprietà	1 ^a parte millesimi scala
Sig.	Primo	Abitazione	97,34	58,55
Sig.	Primo	Abitazione	110,40	66,41
Sig.	Secondo	Abitazione	98,88	59,48
Sig.	Secondo	Abitazione	106,43	64,02
Sig.	Terzo	Abitazione	107,82	64,86
Sig.	Terzo	Abitazione	98,88	59,48
Sig.	Quarto	Abitazione	105,04	63,18
Sig.	Quarto	Abitazione	106,43	64,02
Tot.			831,22	500,00

Passiamo ora a calcolare la seconda parte della tabella che prende in considerazione l'altezza di ciascun piano dal suolo. Si mostrano due metodi di calcolo. Il primo prende in esame la sola altezza dal suolo di ogni piano, il secondo considera anche le quote millesimali delle unità immobiliari presenti sul piano.

I Metodo

Si sommano le altezze dei piani rispetto al suolo, procedendo poi al calcolo dei millesimi risolvendo la seguente proporzione:

$$500 : H = X : h$$

dove:

- H = somma delle altezze da terra;
- h = altezza del piano;
- X = millesimi di piano.

Ad esempio, considerando la somma delle altezze pari a 32,00 m, e l'altezza dal suolo del piano primo a m 3,50 avremo:

$$500 : 32,00 = X : 3,50$$

$$X = 500 \times 3,50 / 32,00 = 54,69$$

I millesimi di piano così calcolati, andranno divisi per il numero delle unità immobiliari presenti sul piano stesso, in questo caso due unità, ottenendo così la seconda parte millesimale da attribuire ad ogni immobile: $54,69 : 2 = 27,34$

Condomino	Piano	h da terra	h da sommare	Millesimi di piano	2 ^a parte millesimi scala
Sig.	Primo	3,50			27,34
Sig.	Primo	3,50	3,50	54,69	27,34
Sig.	Secondo	6,50			50,78
Sig.	Secondo	6,50	6,50	101,56	50,78
Sig.	Terzo	9,50			74,22
Sig.	Terzo	9,50	9,50	148,44	74,22
Sig.	Quarto	12,50			97,66
Sig.	Quarto	12,50	12,50	195,31	97,66
			32,00	500,00	500,00

Sommando poi le due tabelle, otterremo la tabella “B” delle scale definitiva.

II Metodo

Si effettua il calcolo in base all’altezza dal suolo ed ai millesimi di proprietà, con la proporzione:

$$h : H = X : m1$$

$$X = (h / H) \times m1$$

dove: – h = altezza dal suolo dell’unità immobiliare;

– H = somma di tutte le altezze;

– m1 = millesimi di proprietà rapportati a 500;

$$X = (6,50 / 64) \times 64,02 = 6,50$$

La somma dei millesimi calcolati non darà 500; sarà necessario rapportarli a 500. Ponendo:

– m = millesimi di scala precedentemente calcolati;

– M = somma dei millesimi di scala;

$$m : M = X : 500$$

$$X = m \times 500 / M$$

$$X = (6,04 / 62,68) \times 500 = 48,19$$

Sommando poi le due colonne “1a parte millesimi scala” e “2a parte millesimi scala”, otterremo la tabella “B” delle scale definitiva

Piano	h da terra	1 ^a parte millesimi scala	(h/H) x m1	2 ^a parte millesimi scala	Millesimi scala
Primo	3,50	39,03	2,13	17,03	56,06
Primo	3,50	85,93	4,70	37,49	123,42
Secondo	6,50	59,48	6,04	48,19	107,67
Secondo	6,50	64,02	6,50	51,87	115,89
Terzo	9,50	64,86	9,63	76,80	141,66
Terzo	9,50	59,48	8,83	70,43	129,92
Quarto	12,50	41,70	8,14	64,97	106,67
Quarto	12,50	85,50	16,70	133,22	218,72
	64,00	500,00	62,68	500,00	1000,00

Tabella C (millesimi ascensore)

Per quanto riguarda le spese dell'ascensore, il codice civile non prescrive in che modo dovranno essere ripartite. L'art. 1123 dispone che "Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne".

Il metodo della ripartizione deve quindi prendere in considerazione il diverso uso degli utenti. Inoltre, il Testo Unico per l'Edilizia Economica Popolare del 1938, ancora vigente, prescrive l'adozione di quote progressivamente decrescenti dall'alto verso il basso, quindi è necessario considerare il piano degli alloggi serviti. La Giurisprudenza ha inoltre rilevato la similitudine tra scala ed ascensore e, con sentenza della Corte di Cassazione n. 3510 del 25 ottobre 1969, ha prescritto lo stesso metodo di ripartizione delle spese stabilito per la scala ai sensi dell'art. 1124.

Il procedimento per il calcolo della tabella "C" sarà analogo a quello utilizzato per la redazione della tabella scale "B".

È necessario, anche in questo caso, stilare due tabelle: una che determini i millesimi in proporzione ai millesimi di proprietà e l'altra in base all'altezza dal suolo. La tabella definitiva si ottiene dalla somma delle due.

Dapprima si calcolano i millesimi di proprietà degli appartamenti serviti dall'ascensore. Se la somma dei millesimi di proprietà di questi ultimi dà 1000, è sufficiente dividere per due per ottenere la prima parte della tabella "C". Al contrario, come più frequentemente accade, dato che non tutte le unità del Condominio saranno servite dall'ascensore (es. negozi a piano terra o scantinati), sarà necessario rapportare con un proporzione la somma dei millesimi di tutte le unità a 500.

Ponendo:

– m = millesimi di proprietà della singola unità;

– M = somma dei millesimi delle unità servite dalla scala;

$$m : M = X : 500$$

$$X = m \times 500 / M$$

Calcolo della seconda parte

In questo caso si prende in considerazione il numero del piano servito dall'ascensore (è valido anche il metodo dell'altezza dal suolo come per le scale).

Dapprima si risolve la seguente proporzione, che ci consente di calcolare i millesimi di competenza di ciascun piano:

$$X : 500 = n. \text{ piano} : \text{Somma dei piani}$$

$$X = 500 \times n. \text{ piano} / \text{Somma dei piani}$$

Nel nostro caso avremo:

$$X = 500 \times 1 / 10 = 50$$

Successivamente andremo ad attribuire i millesimi di piano alle singole unità proporzionalmente ai millesimi di proprietà:

$$X = \text{millesimi proprietà } 1^{\circ} \text{ parte} \times \text{millesimi di piano} / \text{somma millesimi di piano}$$

Nel nostro caso:

$$X = 39,03 \times 50 / 124,96 = 15,62$$

Piano	Numero piano	1ª parte millesimi ascensore	Somma millesimi proprietà stesso piano	Millesimi di piano	2ª parte millesimi ascensore	Millesimi Ascensore
Primo		39,03			15,62	54,65
Primo	1,00	85,93	124,96	50,00	34,38	120,31
Secondo		59,48			48,16	107,64
Secondo	2,00	64,02	123,50	100,00	51,84	115,86
Terzo		64,86			78,24	143,10
Terzo	3,00	59,48	124,34	150,00	71,76	131,24
Quarto		41,70			65,57	107,27
Quarto	4,00	85,50	127,20	200,00	134,43	219,93
	10,00	500,00		500,00	500,00	1000,00

COEFFICIENTI

Di seguito sono riportati la definizione e i valori dei coefficienti utilizzati nel calcolo delle tabelle millesimali.

C.U. – Coefficiente di utilizzo

Questo coefficiente ha lo scopo di quantificare un diverso “peso” dei vari ambienti costituenti l’unità immobiliare, nel calcolo della superficie convenzionale in relazione alla loro utilità fornendo valori maggiori per gli ambienti quali camere da letto, soggiorni, salotti, etc., valori più contenuti per gli accessori e i locali di servizio e valori decisamente bassi per gli spazi esterni facenti parte dell’unità immobiliare.

Nella tabella seguente sono riportati i coefficienti di destinazione adottati: essi sono stati studiati ed analizzati in base a suggerimenti teorici e sperimentali di tecnici che abitualmente operano nel campo specifico o ripresi dalla letteratura tecnica più accreditata.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI UTILIZZO

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	COEFF.
Soggiorno	1.00
Camere	1.00
Sala da pranzo > di 10 mq	1.00
Ingresso	0.80
Corridoio	0.80
Disimpegno	0.80
Ripostiglio	0.80
Cucina mq <= 4.50	0.95
Cucina > 4.50 mq e fino a 8 mq	0.93
Cucina > 8 mq e <= 10 mq	0.90
Cucina > 10 mq	0.94
Bagno principale con quattro apparecchi	0.90
Bagno principale con cinque apparecchi	0.92

Bagno supplementare con 3 apparecchi	1.10
Bagno supplementare con 4 apparecchi	1.15
Balcone coperto	0.30
Balcone scoperto	0.23
Uso esclusivo giardinetto	0.19
Cantina	0.3
Veranda	0.93

Uso esclusivo giardinetto:

La maggiorazione del volume virtuale dell'appartamento del sig. Oreto/Calcagno in conseguenza dell'uso esclusivo dei giardinetti è stata valutata moltiplicando il volume virtuale dell'appartamento per un coefficiente ottenuto dal rapporto tra il valore di uso dei giardinetti e il valore dell'appartamento valutati nel 1963 come da tabelle precenti.

$$\mathbf{C.u.= 1.003.547/5.231.653=0.19}$$

C.O. - Coefficiente di orientamento

Questo coefficiente ha lo scopo di tenere in conto i vantaggi o gli svantaggi, che derivano ad un dato ambiente, dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali e dipende quindi dal clima della località in cui è ubicato il fabbricato.

Per le zone a clima continentale l'orientamento ottimale è l'orientamento a Sud che garantisce un'esposizione solatia; nelle zone a clima marittimo caldo, al contrario, è certamente da preferire l'orientamento a Nord.

Appare evidente dunque la grande importanza che tale coefficiente assume nella determinazione del grado di appetibilità di ogni unità immobiliare.

I valori dei coefficienti riportati nella tabella che segue sono stati determinati in base ai benefici o agli inconvenienti che ogni orientamento comporta fissando ed assegnando l'unità alla esposizione che ottimizza il bilancio fra i fattori positivi e fattori negativi.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI ORIENTAMENTO

ORIENTAMENTO	COEFF.
Est	0.95
Nord	1.00
Nord-Est	0.98
Nord-Ovest	0.98
Ovest	0.95
Sud	0.90
Sud-Est	0.93
Sud-Ovest	0.93
Ambienti senza finestre	0.75
Ambienti interni agli alloggi	0.85
Vano Cantinato	0.75
Vano con finestra lucifera	0.75

La tabella precedente si riferisce all'orientamento della parete finestrata di ciascun vano; per i vani con più pareti finestrate si adotterà un coefficiente convenientemente mediato fra i coefficienti relativi alla varie pareti.

C.E. - Coefficiente di esposizione

Questo coefficiente si riferisce ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un ambiente per effetto della maggiore o minore piacevolezza della veduta o in relazione ad altri fattori dipendenti dagli spazi esterni su cui si aprono le pareti finestrate del vano.

E' chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dell'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile, mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica.

Anche in questo caso i coefficienti sono stati raggruppati in una tabella (riportata nel seguito) che si riferisce alla parete di ogni vano dotata di apertura verso l'esterno in relazione al tipo di veduta; per i vani con più pareti finestrate saranno adottati coefficienti medi fra quelli delle varie pareti.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE

PROSPETTO	COEFF.
Cantinati	0.75
Locali senza finestra	0.75
Giardini	1.00
Veduta panoramica	1.00
Veduta su strada	1.00

C.L. - Coefficiente di luminosità

Il coefficiente di luminosità tiene in conto la quantità di luce che penetra nei vari ambienti attraverso le superfici finestrate rapportandola alla superficie utile dello stesso ambiente.

Per la determinazione di tale coefficiente con riferimento ad un ambiente si calcola dapprima il rapporto fra la superficie utile e le superfici finestrate dello stesso per mezzo della formula:

$$\mathbf{K = Su / Sf}$$

in cui **K** è il rapporto suddetto;

Su è la superficie utile dell'ambiente;

Sf è la superficie finestrata dello stesso.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive, sproporzionate differenze di valutazione.

I coefficienti relativi ad ogni singolo ambiente saranno quindi prelevati da una tabella appositamente realizzata che si riporta di seguito.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI LUMINOSITA'

VALORI DI "K"	COEFF.
K > 6 e <= 7	0.97
K <=6	1.00
K>7 e <=8	0.94
K >8 e <=9	0.92
K >9	0.90
Vani senza finestra	0.88
Spazi aperti	1.00

C.S. - Coefficiente di servitù

È possibile prevedere delle detrazioni per quei locali soggetti a servitù, che ne diminuiscono o ne condizionano il normale godimento.

Nel condominio non sono state rilevate servitù da passaggio impianti, servitù per vicinanza a vani rumorosi e servitù di passaggio di rilievo pertanto tale valore è stato valutato pari all'unità per tutti i vani di ogni unità immobiliare.

C.I - Coefficiente di isolamento

È possibile prevedere delle detrazioni per quei locali mal coibentati adiacenti a zone aperte; anche in questo caso come per il coefficiente precedente non sono state annotate unità immobiliare con vani non perfettamente isolati termicamente pertanto tale valore è stato valutato pari all'unità per tutti i vani di ogni unità immobiliare e pari a 0 (zero) per i balconi, balconi scoperti e cantine.

C.P. – Coefficiente di piano

Per la definizione di questo coefficiente è importante determinare con precisione quali sono gli elementi che favoriscono o penalizzano le unità immobiliari poste ai diversi livelli di piano.

In linea generale: gli appartamenti posti ai piani bassi di un fabbricato privo di ascensore saranno privilegiati rispetto a quelli posti ai piani superiori; al contrario in uno stabile con ascensore le unità immobiliari poste ai piani superiori saranno più valorizzati rispetto a quelle dei piani bassi.

Altri fattori da osservare attentamente che possono variare in funzione del piano sono: la luminosità, la rumorosità, l'appetibilità, la comodità di accesso, l'onerosità delle spese di manutenzione ascensore, la soggezione ai venti.

Coefficienti di piano
(Circolare Ministeriale 26 marzo 1966, n. 12480)

Piani	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90
Primo	0,95	1,00
Secondo	1,00	*
Intermedio	1,00	*
Penultimo	1,00	*
Ultimo	1,00	0,90
Attico	1,00	0,90

$* = 1 - 0,1(p - 1) / (n - 1)$ dove "p" rappresenta il piano dell'appartamento ed "n" rappresenta il numero dei piani dell'edificio

C.D. - Coefficiente di destinazione

Questo coefficiente ha lo scopo di quantificare un diverso “peso” dei vari IMMOBILI costituenti il fabbricato , nel calcolo della superficie convenzionale in relazione alla loro effettiva destinazione d’uso fornendo valori maggiori per i locali commerciali e valori più contenuti per gli appartamenti , per i garage e per il lastrico solare . (piano copertura).

Nella tabella seguente sono riportati i coefficienti di destinazione adottati: essi sono stati studiati ed analizzati in base a suggerimenti teorici e sperimentali di tecnici che abitualmente operano nel campo specifico o ripresi dalla letteratura tecnica piu’ accreditata

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	COEFF.
Appartamento	1.00
Cantine	0.30

C.F. - Coefficiente di funzionalità

Questo coefficiente, che è l'unico definitivo eventuale dalla citata Circolare 12480, deve essere usato in tutti quei casi in cui ci siano delle anomalie fra percentuali di superficie utili di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonchè differenze di criteri distributivi o altre circostanze tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In relazione a tale circostanza, il sottoscritto tecnico redattore ha attribuito i coefficienti riportati nella tabella seguente.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFF. DI FUNZIONALITA’ GLOBALE

DESCRIZIONE DELLA FUNZIONALITA’	COEFF.
Costruzione nuova	1.00
Costruzione vecchia	0.9
Costruzione fatiscente	0.7

Redazione della Tabella di Proprietà "A"

Determinato il volume virtuale di ogni unità immobiliare compreso nel complesso condominiale, si prosegue nel calcolo dei millesimi di proprietà risolvendo una semplice proporzione tra il volume virtuale della singola unità e il volume virtuale complessivo rapportato a 1000.

Totale Vol. Virtuale Condominiale : 1000 = Vol. Virtuale unità : x

$X = \text{Vol. Virtuale unità} \times 1000 / \text{Totale Vol. Virtuale Condominiale}$

Prendendo in considerazione le tabelle redatte per il condominio e prendendo come esempio l'appartamento posto al piano rialzato di proprietà Oreto/Calcagno avremo:

$2.217,93 : 1000 = 311,58 : X$

$X = 311,58 \times 1000 / 2.217,93 = 140,48$

Proprietà	Piano	Vol.Virt.	Mill. Tab. A
Sigg. Oreto/Calcagno	Rialzato	311,58	140,48
Sig. Calandra	Primo	202,48	91,29
Sig. Velleca	Primo	132,18	59,60
Sig Velleca	Secondo	75,62	34,09
Sig. Marino	Secondo	252,79	113,98
Sig.ra Paternostro	Terzo	130,97	59,05
Sig.ra Polizzi	Terzo	205,89	92,83
Sig. Cassataro	Quarto	217,22	97,94
Sig. Cassataro	Quarto	126,15	56,88
Sig. Scafidi	Quinto	249,89	112,67
Sig. Portaluri	Quinto	86,68	39,08
Sig. Portaluri	Rientrante	226,48	102,11
		2.217,93	1000,00

Redazione della Tabella per le scale "B"

I millesimi di ripartizione delle spese per le scale sono da suddividere per metà in base ai millesimi di proprietà e, per l'altra metà, in base all'altezza di piano e devono essere calcolati come somma dei millesimi delle due tabelle. La somma dei millesimi di ciascuna tabella deve dare cinquecento, in modo che la somma delle due dia mille.

I Parte tabella scala

Dapprima si calcolano i millesimi di proprietà degli appartamenti serviti dalle scale.

Se la somma dei millesimi di proprietà di questi ultimi dà 1000, è sufficiente dividere per due per ottenere la prima parte della tabella "B". Al contrario, come più frequentemente accade, dato che non tutte le unità del Condominio saranno servite dalle scale (es. negozi a piano terra), sarà necessario rapportare con un proporzione la somma dei millesimi di tutte le unità a 500.

Ponendo:

– m = millesimi di proprietà della singola unità;

– M = somma dei millesimi delle unità servite dalla scala;

$$m : M = X : 500$$

$$X = m \times 500 / M$$

Prendendo in considerazione le tabelle redatte per il condominio e prendendo come esempio l'appartamento posto al piano rialzato di proprietà Oreto/Calcagno avremo:

$$140,48 : 1000 = X : 500$$

$$X = 140,48 \times 500 / 1000,00 = 70,24$$

Proprietà	Piano	Mill. Tab. A	Tab.B1
Sigg. Oreto/Calcagno	Rialzato	140,48	70,24
Sig. Calandra	Primo	91,29	45,65
Sig. Velleca	Primo	59,60	29,80
Sig Velleca	Secondo	34,09	17,05
Sig. Marino	Secondo	113,98	56,99
Sig.ra Paternostro	Terzo	59,05	29,53
Sig.ra Polizzi	Terzo	92,83	46,41
Sig. Cassataro	Quarto	97,94	48,97
Sig. Cassataro	Quarto	56,88	28,44
Sig. Scafidi	Quinto	112,67	56,33
Sig. Portaluri	Quinto/Rientrante	141,19	70,60
		1000,00	500,00

Passiamo ora a calcolare la seconda parte della tabella che prende in considerazione l'altezza di ciascun piano dal suolo. Esistono due metodi: il primo prende in esame la sola altezza

dal suolo di ogni piano, il secondo considera anche le quote millesimali delle unità immobiliari presenti sul piano.

Il primo metodo nel caso in cui le superfici utili degli appartamenti a piani differenti fossero diverse tra loro, presenta incongruenze. Infatti, non valutando i millesimi di proprietà delle unità immobiliari, può venire a crearsi una sproporzione tra le unità. In relazione a ciò si propone il secondo metodo, dove i millesimi calcolati sono proporzionali all'altezza di piano e ai millesimi di proprietà delle unità presenti.

II Parte tabella scala

Si effettua il calcolo in base all'altezza dal suolo ed ai millesimi di proprietà, con la proporzione:

$$h : H = X : m1 \quad \rightarrow \quad X = (h / H) \times m1$$

dove: – h = altezza dal suolo dell'unità immobiliare;

– H = somma di tutte le altezze; – m1 = millesimi di proprietà rapportati a 500;

Prendendo in considerazione le tabelle redatte per il condominio e prendendo come esempio l'appartamento posto al piano rialzato di proprietà Oreto/Calcagno avremo:

$$X = (0,50 / 107,50) \times 70,24 = 0,33$$

La somma dei millesimi calcolati non darà 500; sarà necessario rapportarli a 500. Ponendo:

– m = millesimi di scala precedentemente calcolati;

– M = somma dei millesimi di scala;

$$m : M = X : 500$$

$$X = m \times 500 / M$$

$$X = (0,33 / 46,57) \times 500 = 3,52$$

Proprietà	Piano	Mill. Tab. A	Tab.B1	h da Terra	(h/H)xm1	Tab.B2	Mill. Tab. B
Sigg. Oreto/Calcagno	Rialzato	140,48	70,24	0,50	0,33	3,52	73,76
Sig. Calandra	Primo	91,29	45,65	3,90	1,66	17,82	63,47
Sig. Velleca	Primo	59,60	29,80	3,90	1,08	11,63	41,43
Sig Velleca	Secondo	34,09	17,05	7,30	1,16	12,46	29,50
Sig. Marino	Secondo	113,98	56,99	7,30	3,87	41,64	98,63
Sig.ra Paternostro	Terzo	59,05	29,53	10,70	2,94	31,62	61,15
Sig.ra Polizzi	Terzo	92,83	46,41	10,70	4,62	49,71	96,13
Sig. Cassataro	Quarto	97,94	48,97	14,10	6,42	69,11	118,08
Sig. Cassataro	Quarto	56,88	28,44	14,10	3,73	40,14	68,58
Sig. Scafidi	Quinto	112,67	56,33	17,50	9,17	98,68	155,01
Sig. Portaluri	Quinto/Rientrante	141,19	70,60	17,50	11,49	123,67	194,26
		1000,00	500,00	107,50	46,47	500,00	1000,00

Sommando poi le due colonne “1a parte millesimi scala” e “2a parte millesimi scala”, otterremo la tabella “B” delle scale definitiva.

$$\text{Mill. Tab. B} = \text{Tab.B1} + \text{Tab.B2} = 70,24 + 3,52 = 73,76$$

Redazione della Tabella per l'ascensore “C”

Il procedimento per il calcolo della tabella “C” sarà analogo a quello utilizzato per la redazione della tabella scale “B”. È necessario, anche in questo caso, stilare due tabelle: una che determini i millesimi in proporzione ai millesimi di proprietà e l'altra in base all'altezza dal suolo.

La tabella definitiva si ottiene dalla somma delle due.

Dapprima si calcolano i millesimi di proprietà degli appartamenti serviti dall'ascensore.

Se la somma dei millesimi di proprietà di questi ultimi dà 1000, è sufficiente dividere per due per ottenere la prima parte della tabella “C”. Al contrario, come più frequentemente accade, dato che non tutte le unità del Condominio saranno servite dall'ascensore (es. negozi a piano terra, piani rialzatischantinati), sarà necessario rapportare con un proporzione la somma dei millesimi di tutte le unità a 500.

Ponendo:

– m = millesimi di proprietà della singola unità;

– M = somma dei millesimi delle unità servite dalla scala;

$$m : M = X : 500$$

$$X = m \times 500 / M$$

Calcolo della seconda parte

In questo caso si prende in considerazione il numero del piano servito dall'ascensore (è valido anche il metodo dell'altezza dal suolo come per le scale).

Dapprima si risolve la seguente proporzione, che ci consente di calcolare i millesimi di competenza di ciascun piano:

$$X : 500 = n. \text{ piano} : \text{Somma dei piani}$$

$$X = 500 \times n. \text{ piano} / \text{Somma dei piani}$$

Nel nostro caso prendendo in considerazione le tabelle redatte per il condominio e prendendo come esempio gli appartamenti posti al primo piano avremo:

$$X = 500 \times 1 / 15 = 33,33$$

Successivamente andremo ad attribuire i millesimi di piano alle singole unità proporzionalmente ai millesimi di proprietà:

$X = \text{millesimi proprietà } 1^\circ \text{ parte} \times \text{millesimi di piano} / \text{somma millesimi stesso piano}$

Nel nostro caso prendendo in considerazione le tabelle redatte per il condominio e prendendo come esempio l'appartamento posto al primo piano di proprietà Calandra avremo:

$$X = 53,11 \times 33,33 / 87,78 = 20,17$$

$$\text{Mill. Tab. C} = \text{Tab.C1} + \text{Tab.C2} = 53,11 + 20,17 = 73,27$$

Proprietà	Piano	Tab. C1	Numero piano	Somma Millesimi stesso piano	Millesimi di Piano	Tab. C2	Mill. Tab. C	
Sigg. Oreto/Calcagno	Rialzato	0,00	PR			0,00	0,00	
Sig. Calandra	Primo	53,11		87,78	33,33	20,17	73,27	
Sig. Velleca	Primo	34,67	1,00			13,17	47,83	
Sig. Velleca	Secondo	19,83		86,14	66,67	15,35	35,18	
Sig. Marino	Secondo	66,30	2,00			51,32	117,62	
Sig.ra Paternostro	Terzo	34,35		88,35	100,00	38,88	73,23	
Sig.ra Polizzi	Terzo	54,00	3,00			61,12	115,12	
Sig. Cassataro	Quarto	56,97		90,06	133,33	84,35	141,32	
Sig. Cassataro	Quarto	33,09	4,00			48,99	82,07	
Sig. Scafidi	Quinto	65,54		147,68	166,67	73,97	139,51	
Sig. Portaluri	Quinto/Rientrante	82,14	5,00			92,70	174,83	
		500,00	15,00			500,00	500,00	1000,00

Annotazioni

Le tabelle millesimali oggetto delle presente relazione sono state compilate tenendo conto di quanto previsto nelle norme del Titolo VII capo I e II C.C., di quanto disposto con le norme di attuazione del C.C. agli art. 67,68 e 69, di quanto previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. 12480, alla luce delle caratteristiche specifiche dell'edificio in oggetto, attentamente rilevato e verificate dallo scrivente.

E' chiaro quindi che, se dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stesso attuale, al fine di equità nella ripartizione delle spese esse dovranno essere ricomilate o comunque aggiornate.

II TECNICO
Ing. Pietro Oreto

COMUNE DI: PALERMO
Provincia di: Palermo

TABELLE MILLESIMALI

Descrizione: Immobile condominiale di tipo civile
Indirizzo: Via Abruzzi 11

Stabile Via Abruzzi Tabella Generale

Descrizione	Prop.	Piano	Sup.	Alt.	m.c	C.U	C.O	C.E	C.L	C.S	C.I	C.P	C.D	C.F	Vol.V.
Sig. Portaluri Attico															
Sala Pranzo		Piano Sesto	20.69	2.80	57.93	1.00	0.93	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	52.26
Soggiorno		Piano Sesto	13.82	3.10	42.84	1.00	0.98	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	39.47
Salone		Piano Sesto	44.59	3.10	138.23	1.00	0.98	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	121.92
scala		Piano Sesto	2.96	3.10	9.18	0.80	0.75	0.75	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3.63
Ripostiglio		Piano Sesto	4.16	3.10	12.90	0.90	0.75	0.75	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	5.75
Bagno		Piano Sesto	7.81	3.10	24.21	0.90	0.75	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.38
Lavanderia		Piano Sesto	2.77	3.10	8.59	0.90	0.93	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6.47
Balcone 1		Piano Sesto	4.20	3.10	13.02	0.30	0.98	1.00	1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	1.00	3.83
Terrazza		Piano Sesto	72.60	3.10	225.06	0.16	0.98	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	1.00	1.00	33.55
Totali															281.25

Stabile Via Abruzzi Tabella unità immobiliari

Descrizione	Prop.	Piano	Vol.mc	Vol.Virt
Sig. Oreto	Sig. Oreto	Piano Terra	816.29	346.20
Sig. Calandra	Sig. Calandra	Piano Primo	323.92	224.98
Sig. Velleca Piano inferiore	Sig. Velleca	Piano Primo	206.15	147.32
Sig. Velleca Piano Superiore	Sig. Velleca	Piano Secondo	123.78	86.07
Sig. Marino	Sig. Marino	Piano Secondo	377.83	282.76
Sig. Paternostro	Sig. Paternostro	Piano Terzo	177.26	145.52
Sig.ra Polizzi	Sig.ra Polizzi	Piano Terzo	328.79	229.62
Sig. Cassatara 1	Sig. Cassatara	Piano Quarto	329.53	241.36
Sig. Cassatara 2	Sig. Cassatara	Piano Quarto	177.26	140.91
Sig. Scafidi	Sig. Scafidi	Piano Quinto	372.00	279.16
Sig. Portaluri piano inferiore	Sig. Portaluri	Piano Quinto	156.46	96.31
Sig. Portaluri Attico	Sig. Portaluri	Piano Sesto	531.95	281.25