Daniela Ponticelli

Tabelle Millesimali

Software per la ripartizione delle spese negli edifici in condominio

Quarta edizione

GRAFILL

Daniela Ponticelli

TABELLE MILLESIMALI
Software per la ripartizione delle spese negli edifici in condominio

ISBN 13 978-88-8207-237-7
EAN 9 788882 072377

Software, 27
Quarta edizione, febbraio 2007

Ponticelli, Daniela <1974>

Tabelle millesimali : software per la ripartizione delle spese negli edifici in condominio / Daniela Ponticelli. – 4. ed. – Palermo : Grafill, 2007
(Software ; 27)
ISBN 978-88-8207-237-7
1. Condominio – Spese – Ripartizione – Programmi per microelaboratori.
333.338 CDD-21 SBN Pal0206525

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

© **GRAFILL S.r.l.**
Via Principe di Palagonia 87/91 – 90145 Palermo
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313
Internet http://www.grafill.it – E-Mail grafill@grafill.it

Finito di stampare nel mese di febbraio 2007
presso Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l. Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

Sommario

1. LE TABELLE MILLESIMALI

- **Definizione e scopo delle Tabelle Millesimali** ..... p. 7
- **Le Tabelle necessarie** ..... ″ 7
- **Operazioni peritali** ..... ″ 8
  Studio dello stabile ..... ″ 8
  Studio delle singole unità immobiliari ..... ″ 9
- **Presentazione delle Tabelle** ..... ″ 10

2. LA RELAZIONE A CORREDO DELLE TABELLE MILLESIMALI

- **Generalità** ..... ″ 11
- **Esempio di relazione a corredo delle Tabelle Millesimali** ..... ″ 11

3. LA TABELLA DI PROPRIETÀ, TABELLA "A"

- **Generalità** ..... ″ 13
- **Coefficienti necessari** ..... ″ 13
  Coefficiente di destinazione ..... ″ 13
  Coefficiente di utilizzo ..... ″ 14
  Coefficiente di piano ..... ″ 14
  Coefficiente di affaccio ..... ″ 15
  Coefficiente di orientamento ..... ″ 16
  Coefficiente di luminosità ..... ″ 16
  Coefficiente di funzionalità globale ..... ″ 16
  Coefficiente di altezza utile ..... ″ 17
- **Detrazioni per servitù** ..... ″ 17
- **Redazione della Tabella di Proprietà "A"** ..... ″ 17
- **Revisione e modifica** ..... ″ 19

4. LA TABELLA "B" PER LE SCALE

- **Generalità** ..... ″ 20
- **Redazione Tabella "B"** ..... ″ 20
  I Metodo ..... ″ 21
  II Metodo ..... ″ 22

5. LA TABELLA "C" PER L'ASCENSORE

- **Generalità** ..... ″ 23
- **Redazione della Tabella "C"** ..... ″ 23
  Calcolo della seconda parte ..... ″ 23

6. LA TABELLA "D". RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO
- **Generalità** ... p. 25
- **Ripartizione della spesa** ... ´´ 25
  Cubatura riscaldata ... ´´ 25
  Superficie radiante ... ´´ 25
  Contatori parziali ... ´´ 26

7. RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'ACQUA
- **Generalità** ... ´´ 27
- **Ripartizione della spesa** ... ´´ 27

8. LE SPESE SECONDARIE
- **Solai, volte e soffitti** ... ´´ 29
- **Lastrici solari, tetti** ... ´´ 29
- **Androne** ... ´´ 29
- **Portierato** ... ´´ 29

9. ESEMPIO ... ´´ 30

10. SUPERCONDOMINIO
- **Generalità** ... ´´ 35
- **I beni di proprietà comuni** ... ´´ 35
- **I millesimi di proprietà** ... ´´ 35

11. ESEMPIO DI TABELLA PER UN SUPERCONDOMINIO
- **Generalità** ... ´´ 36
- **Esempio di tabella per un Supercondominio** ... ´´ 36

12. LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE
- **Regio Decreto-Legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito con modificazioni in Legge 10 gennaio 1935, n. 8** ... ´´ 41
- **Circolare Ministeriale LL.PP. 26 marzo 1966, n. 12480. Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruenti di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci** ... ´´ 48
- **Stralcio Codice Civile** ... ´´ 54

13. LE SENTENZE DI CASSAZIONE SUL CONDOMINIO
- **Le Tabelle Millesimali** ... ´´ 64
  a) Apposita convenzione ... ´´ 64
  b) Approvazione ... ´´ 64
  c) Controversie ... ´´ 66
  d) Domanda giudiziale ... ´´ 66

e) Formazione ..... p. 66
f) In genere ..... ″ 69
g) Revisione e modifica ..... ″ 73
h) Valore proporzionale degli immobili ..... ″ 76
Scale condominiali ..... ″ 77
a) Aperture ..... ″ 77
b) Circolazione dell'aria ..... ″ 77
c) Corrimano ..... ″ 77
d) Edifici limitrofi ..... ″ 78
e) Pianerottoli ..... ″ 78
f) Presunzione di comproprietà ..... ″ 81
g) Proiezione delle scale ..... ″ 81
h) Proprietari dei locali terranei ..... ″ 82
i) Pulizia ..... ″ 82
l) Sottoscala ..... ″ 84
m) Spese ..... ″ 84
n) Uso esclusivo ..... ″ 85
Barriere architettoniche ..... ″ 85
a) Eliminazione ..... ″ 85
b) Installazione di ascensore ..... ″ 86
c) Piani di intervento ..... ″ 87
d) Piattaforma mobile ..... ″ 87
Sopraelevazione nei condomini ..... ″ 88
a) Colonna d'aria sovrastante l'edificio ..... ″ 88
b) Condizioni statiche ..... ″ 88
c) Contraria previsione del titolo ..... ″ 89
d) Controversie ..... ″ 89
e) Differenze dal diritto di superficie ..... ″ 90
f) Diritti dei proprietari dei nuovi piani ..... ″ 90
g) Distanze legali ..... ″ 90
h) Divieto ..... ″ 91
Sottotetto condominiale ..... ″ 92
Le antenne condominiali ..... ″ 95
a) Inquinamento elettromagnetico (telefonia cellulare) ..... ″ 95
b) Installazione ..... ″ 95
c) Manutenzione ..... ″ 98
d) Ponte radio ..... ″ 98
e) Ricetrasmittenti ..... ″ 99
f) Sul balcone di un appartamento ..... ″ 100
Supercondominio ..... ″ 100
a) Amministratore ..... ″ 100
b) Assemblea ..... ″ 100
c) Comunione di quartiere ..... ″ 101
d) Manutenzione dei muri ..... ″ 101
e) Nomina dei consiglieri ..... ″ 101
f) Servizi comuni ..... ″ 102
Canne fumarie ..... ″ 102
a) Concessione edilizia ..... ″ 102
b) Installazione ..... ″ 102
c) Proprietà ..... ″ 104

d) Spese ..... p. 104
e) Sostituzione ..... ´´ 105
f) Uso ..... ´´ 105
■ **Condominio minimo** ..... ´´ 105
■ **Riscaldamento e risparmio energetico** ..... ´´ 107
a) Collaudo dell'impianto ..... ´´ 107
b) Combustibili ..... ´´ 108
c) Condutture e tubature ..... ´´ 108
d) Distacco dall'impianto centralizzato ..... ´´ 110
e) Griglia di aerazione ..... ´´ 113
f) Impignorabilità degli impianti ..... ´´ 113
g) Inquinamento atmosferico ..... ´´ 113
h) Installazione dell'impianto ..... ´´ 114
i) Lettura del contatore ..... ´´ 114
j) Locale sede dell'impianto ..... ´´ 115
k) Obblighi dell'amministratore ..... ´´ 115
l) Obblighi del locatore ..... ´´ 115
m) Orario di funzionamento ..... ´´ 116
n) Pannelli solari ..... ´´ 117
o) Riattivazione e mantenimento in funzione ..... ´´ 118
p) Smaltimento delle acque ..... ´´ 118
q) Sostituzione del bruciatore ..... ´´ 118
r) Spese (ripartizione) ..... ´´ 118
s) Trasferimento della centrale termica ..... ´´ 124
t) Trasformazione a gas metano ..... ´´ 124
u) Trasformazione in impianti singoli ..... ´´ 124
v) Tubazioni ..... ´´ 130
w) Vigilanza ..... ´´ 130
z) Vizi o difetti ..... ´´ 131
■ **Spese** ..... ´´ 132
■ **Regolamenti e Assemblea** ..... ´´ 134
■ **Revisione Tabella Millesimale** ..... ´´ 135

14. FOCUS
■ **L'amministratore condominiale** ..... ´´ 137
Nomina e revoca ..... ´´ 137
I compiti dell'amministratore ..... ´´ 138
Rappresentanza attiva e passiva ..... ´´ 140
Sentenze di Cassazione ..... ´´ 140
■ **L'assemblea condominiale** ..... ´´ 141
I compiti dell'assemblea dei condomini ..... ´´ 141
Modalità, forma e contenuto della convocazione ..... ´´ 142
Deleghe di voto ..... ´´ 143

15. IL SOFTWARE TABELLE MILLESIMALI
■ **Introduzione** ..... ´´ 144
■ **Requisiti hardware per l'installazione** ..... ´´ 144
■ **Richiesta della password utente** ..... ´´ 144
■ **Procedura di installazione** ..... ´´ 144
■ **Registrazione del software** ..... ´´ 146

Capitolo Primo
Le Tabelle Millesimali

Definizione e scopo delle Tabelle Millesimali

Nella realtà Condominiale, le singole unità immobiliari si avvalgono di parti e servizi comuni che necessariamente devono essere amministrate in modo unitario.

L'art. 1117 del codice civile definisce parti comuni: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e lastrici solari, i portoni d'ingresso, i portici, i cortili e tutte le parti dell'edificio necessario all'uso comune; i locali per la portineria, per il riscaldamento centralizzato, per la lavanderia, e per altri simili servizi comuni; le opere, le installazioni, i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne ecc., gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il successivo art. 1118 del codice civile dispone che il Condomino partecipi alle spese per la conservazione della parti comuni, in proporzione al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone diversamente.

Nelle disposizioni per l'attuazione del codice civile (art. 68) si stabilisce che, le quote di partecipazione di ogni proprietà esclusiva, devono essere espresse in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

A ciascuna unità immobiliare verrà attribuito un valore millesimale, che rappresenterà la quota di partecipazione al condominio. La Tabella Millesimale altro non è che l'elenco delle quote millesimali (cioè rapportate a 1000 = intero edificio), che rappresentano il valore delle singole unità rispetto a quello dell'intero edificio, nonché la quota di comproprietà spettante per ciascuna unità immobiliare sulle parti comuni.

Le Tabelle necessarie

L'art. 1123 del codice civile introduce il concetto di ripartizione delle spese, distinguendo se si tratti di spese per la conservazione delle parti comuni dell'edificio, per parti comuni suscettibili di utilizzazione separata e quelle relative a beni che possono essere utilizzati separatamente.

Bisognerà redarre quindi non una unica tabella millesimale, ma diverse a seconda della conformazione e delle esigenze del complesso condominiale che avremo dinanzi.

Tra le tabelle necessarie ad ogni condominio avremo:

- **Tabella A**: rappresenta i millesimi di proprietà, ossia il rapporto tra il valore delle singole unità rispetto a quello dell'intero edificio, espresso in millesimi. È utilizzata per la ripartizione delle spese necessarie al godimento delle parti comuni, per il calcolo delle maggioranze richieste dalla legge per la validità delle Assemblee e per l'approvazione delle delibere. È la tabella fondamentale del condominio, da cui deriveranno le altre;
- **Tabella B**: rappresenta i millesimi in base ai quali ripartire le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, ai sensi dell'art. 1124 del codice civile;

- **Tabella C**: rappresenta i millesimi in base ai quali ripartire le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore;
- **Tabella D**: rappresenta i millesimi in base ai quali ripartire le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

A seconda della conformazione del condominio e delle esigenze dei Sigg. Condomini, è possibile realizzare altre Tabelle Millesimali, ad esempio al fine della ripartizione delle spese di portierato, pulizia e illuminazione androne, impianti fognanti ecc. avremo quindi:

- **Tabella E**: relativa alla ripartizione spese di portierato;
- **Tabella F**: relativa alla ripartizione spese per la pulizia e illuminazione androne;
- **Tabella G**: relativa alla ripartizione delle spese del tetto e lastrici solari;
- **Tabella H**: relativa alla ripartizione delle spese per impianti fognanti.

Operazioni peritali

Studio dello stabile

La prima operazione necessaria per la stesura delle Tabelle Millesimali, è effettuare un attento studio dell'immobile, verificando quali siano le parti comuni a tutti i Sigg. Condomini e se ne esistano alcune ad uso differenziato.

È necessario acquisire il maggior numero di informazioni possibili, al fine di poter stabilire quali Tabelle Millesimali occorrono per la gestione amministrativa dello stabile.

Tabella 1

SCHEDA TECNICA DELL'IMMOBILE

Toponomastica

Comune	
Via/Piazza	
n. Civico	

Caratteristiche del fabbricato

Destinazione unità immobiliari

Abitazioni	
Autorimesse	
Posti Auto	
Negozi	
Depositi	
Altro	

Tot. Unità	

Caratteristiche dimensionali

n. piani fuori terra	
n. piani entro terra	

Impianti e servizi presenti nel condominio

n. scale		
n. ascensori		
Impianto riscaldamento	Autonomo	Centralizzato
Giardino Condominiale		
Cortile Condominiale		
Sala Riunioni		
Portineria		

Studio delle singole unità immobiliari

Rilievo delle superfici utili

Le superfici di ogni locale che costituiscono le varie unità immobiliari, possono essere rilevate con l'ausilio di planimetrie. Sarà necessario effettuare delle misurazioni di alcuni locali al fine di verificare l'esattezza dei dati forniti. In mancanza di tale supporto sarà necessario rilevare le superfici utili di ogni unità immobiliare.

La superficie utile è intesa al netto dei muri, pilastri ed altre strutture, includendo gli eventuali incassi nelle murature aventi superfici tali da potersi considerare utile a tutti gli effetti (es. armadi a muro).

Verifica della destinazione dei vani

Al fine di poter attribuire un coefficiente di destinazione e funzionalità, sarà utile verificare la destinazione dei singoli ambienti e la loro collocazione. Si potrà così stabilire, secondo il criterio dell'ordinarietà, la disposizione che valorizza al massimo l'unità immobiliare, a prescindere dalla destinazione che il singolo condomino abbia assegnato a ciascun locale.

Verifica dell'orientamento

Questa verifica serve a rilevare la posizione dello stabile rispetto ai punti cardinali. È necessaria al fine di poter attribuire il relativo coefficiente ad ogni ambiente in base all'affaccio.

Verifica del tipo di affaccio

In sede di sopralluogo è importante verificare gli affacci dei prospetti della facciata, in quanto la diversità è un elemento da tenere in considerazione al momento dell'applicazione del coefficiente di prospetto.

Verifica dell'altezza dei vani

È opportuno rilevare l'altezza netta dei vani, misurando la distanza verticale da pavimento a pavimento dei piani sovrastanti, e l'altezza dal suolo dei diversi piani.

Verifica di luminosità

Al fine di poter applicare il relativo coefficiente, è necessario calcolare il rapporto illuminante di ogni singolo vano, che si ottiene dividendo la superficie illuminante per la superficie utile. In sede di sopralluogo sarà quindi necessario rilevare le misure di ogni apertura illuminante.

Verifica degli elementi radianti

Se lo stabile è fornito di un impianto di riscaldamento comune, è necessario verificare che gli elementi radianti siano uguali per ogni unità immobiliare, ossia dello stesso materiale e delle stesse dimensioni. Se così non fosse, si renderà necessario un rilievo particolareggiato dove si annoteranno le caratteristiche principali quali: materiale, numero di colonne, numero di elementi ed altezza.

È inoltre opportuno individuare l'esatta posizione del locale caldaia, in quanto il fattore distanza influenza il buon utilizzo del servizio.

Presentazione delle Tabelle

Oltre alle Tabelle Millesimali, è buona abitudine fornire alla committenza degli elaborati che illustrino i criteri adottati. Di seguito si indicano gli allegati che andrebbero acclusi all'elaborato tecnico.

1. **Relazione Tecnica**: dovrà contenere la descrizione dell'immobile, la consistenza, l'ubicazione e tutte le eventuali caratteristiche. Dovranno essere esposti i criteri di stima adottati, i coefficienti utilizzati e quant'altro il perito ritenga utile per illustrare il procedimento adottato per la compilazione delle Tabelle Millesimali.
2. **Schede tecniche**: andranno compilate per ogni unità immobiliare facente parte del complesso condominiale, indicando i riferimenti dell'unità, le superfici utili dei vani e tutti i coefficienti propri dell'unità.
3. **Planimetria generale del fabbricato**: il fabbricato sarà rappresentato, con l'indicazione dell'ubicazione, delle strade circostanti e dell'orientamento. Verranno individuati i corpi scala, i vani ascensori, il locale centrale termica ed eventualmente i locali comuni (es. sala riunioni).
4. **Planimetria di ogni unità immobiliare**: sarà rappresentata con l'indicazione del numero di riferimento indicata nelle tabelle, e la destinazione di ogni locale.

Capitolo Secondo

La relazione a corredo delle Tabelle Millesimali

Generalità

A seguire viene riportato un esempio di relazione introduttiva che ogni tecnico deve allegare alla modulistica specifica per la redazione di Tabelle Millesimali. Tale relazione, essendo un esempio, è da considerarsi come base di riferimento in quanto può essere ampliata e modificata secondo le specifiche esigenze di lavoro.

L'intera relazione, poi, si ritrova come file *Relazione.doc* posto all'interno della cartella "Modelli" che viene installata con il CD-ROM allegato alla presente pubblicazione.

Esempio di relazione a corredo delle Tabelle Millesimali

Introduzione

Il sottoscritto ..... iscritto all'albo/ordine di ..... al numero ..... della provincia di ..... , con studio in ..... via ..... è stato incaricato di redigere le tabelle millesimali del condominio sito in ..... via ..... civ. ..... .

Descrizione dell'immobile

L'edificio in oggetto è ubicato in zona periferica e si affaccia per due lati su strade poco trafficate e per due lati sul giardino condominiale.

Lo stabile è disposto su quattro piani fuori terra ed uno interrato. Ha un ampio giardino condominiale con attrezzature giochi per i bambini.

Al piano terra sono presenti quattro negozi e due uffici privati. Gli altri piani sono destinati ad abitazioni ad eccezione dell'interrato destinato ad autorimesse e cantine.

Il condominio è dotato di impianto ascensore che non serve il piano interrato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e ad ogni unità immobiliare è stato installato un conta litri per il consumo dell'acqua.

Tabelle Millesimali

Viste le caratteristiche dell'immobile si è proceduto a redarre la tabella millesimale di proprietà per la ripartizione delle spese generali e la tabella scale ed ascensore per la ripartizione delle relative spese.

Coefficienti utilizzati

Di seguito si elencano i coefficienti utilizzati per la determinazione delle superfici virtuali, scaturiti da un attento esame delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

Coefficiente di destinazione:

Abitazione	1,00
Negozio	1,10
Cantina	0,30
Box	0,50

Coefficiente di piano:

Terra	1,00
Primo	0,95
Secondo	0,95
Terzo	0,95
Interrato	0,75

*Coefficiente di prospetto Negozi-Uffici**:

Su strada	1,00
Su giardini privati	0,95

*Coefficiente di prospetto Appartamenti**:

Su strada	0,95
Su giardini privati	1,00

Coefficiente di esposizione:

Nord	0,90
Sud	1,00
Sud-Est	0,98
Sud-Ovest	0,98
Est	0,95
Ovest	0,95

Ritenendo di avere assolto il compito affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

In Fede

.....

* Si è ritenuto opportuno differenziare il coefficiente utilizzato per i negozi da quello per le abitazioni, in considerazione della differente appetibilità delle unità immobiliari.

Capitolo Terzo
La Tabella di proprietà, Tabella "A"

Generalità

Per il calcolo dei millesimi di proprietà, è generalmente adottato il metodo delle superfici equivalenti o virtuali. Non è quindi necessario stimare il valore di mercato di ogni unità immobiliare, ma valutarne le differenze in relazione alle diversità delle caratteristiche. Viene così introdotto il concetto dei coefficienti di merito che, moltiplicati per la superficie utile, ci forniranno le superfici virtuali di ogni unità., che saranno proporzionali al valore di mercato delle unità stesse.

Sarà necessario innanzitutto procedere alla definizione delle superfici virtuali di ogni unità immobiliare e conseguentemente alla superficie virtuale condominiale.

La superficie virtuale o equivalente di ciascuna unità si ottiene dalla somma di tutte le superfici utili di ogni locale moltiplicata per dei coefficienti correttivi atti a valutare l'indice di differenziazione delle varie unità in riferimento ai vari elementi che lo caratterizzano (esposizione, piano, destinazione ecc.).

I millesimi di proprietà sono presi in esame dall'art. 68 delle Disposizioni di attuazione del c.c. che, riferendosi agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del c.c., stabilisce che i suddetti millesimi devono essere utilizzati per la ripartizione delle spese, per costituire l'Assemblea e decretare la validità delle deliberazioni.

I millesimi di proprietà costituiscono la prima tabella del Condominio e viene allegata al regolamento condominiale.

Coefficienti necessari

Non sarà necessario considerare le caratteristiche estrinseche comuni a tutte le unità immobiliari, in quanto proprie della zona urbanistica di cui fa parte il fabbricato. Non vengono considerate neanche quelle caratteristiche intrinseche comuni a tutti gli alloggi, in quanto influiscono sul loro valore con il medesimo peso (es. l'estetica delle facciate, la presenza di giardino condominiale, di parcheggio ecc.). Bisognerà individuare le caratteristiche intrinseche, variabili sia da ambiente a ambiente, che da una unità immobiliare all'altra. Andremo quindi ad applicare dei coefficienti che valuteranno la destinazione delle unità immobiliari e dei singoli locali, il piano, l'altezza utile, l'orientamento, il prospetto, la luminosità, la funzionalità globale.

Coefficiente di destinazione

Il coefficiente in oggetto considera l'uso a cui le singole unità di un edificio sono destinate, e dovrebbe essere direttamente proporzionale al valore commerciale proprio dell'unità. Accertata la destinazione d'uso di ogni unità immobiliare, è possibile applicare i coefficienti di destinazione a seconda che si tratti di abitazione, negozio, deposito ecc..

Coefficienti di destinazione

Destinazione	Coeff. di destinazione	
	da	**a**
Abitazioni	1,00	1,00
Cantine	0,30	0,40
Soffitte praticabili	0,15	0,50
Terrazze a Livello	0,25	0,35
Logge	0,30	0,40
Lastrici solari e balconi	0,10	0,20
Box	0,45	0,55
Autorimesse comuni	0,30	0,30
Negozi	1,10	1,80
Uffici, Studi professionali	1,10	1,50
Laboratori	0,80	1,10
Depositi	0,50	0,90

Coefficiente di utilizzo

Con l'applicazione di questo coefficiente si andrà a valorizzare l'unità immobiliare, determinando il grado di utilizzo dei singoli locali di cui è costituita. Un ambiente destinato a soggiorno o camera avrà un grado di utilizzo maggiore rispetto al ripostiglio o corridoio. Sarà premura del tecnico redattore determinare la superficie di utilizzo, applicando alle diverse superfici il relativo coefficiente di utilizzo.

Coefficienti di utilizzo

Destinazione	Coeff. di utilizzo	
	da	**a**
Camere	1,00	1,00
Soggiorno	1,00	1,00
Cucina	0,95	0,98
Ingresso	0,80	0,90
Ripostigli	0,80	0,85
Bagni	0,85	0,90
Corridoi e disimpegni	0,75	0,80
Cantine e soffitte	0,30	0,45
Balconi coperti	0,28	0,30
Balconi scoperti	0,23	0,25
Giardini	0,10	15,00

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

Coefficienti di piano

(Legge 27 luglio 1978 sull'equo canone)

Piani	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,80	0,80
Terreno	0,90	0,90
Rialzato	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00
Secondo	1,00	1,00
Intermedio	1,00	1,00
Penultimo	1,00	1,00
Ultimo	1,00	1,00
Attico	1,20	1,20

Coefficiente di affaccio

Questo coefficiente serve a valutare il beneficio o lo svantaggio che l'unità immobiliare subisce per effetto della sua posizione rispetto agli spazi esterni. L'applicazione di tale coefficiente dovrà necessariamente tenere conto di come varia l'appetibilità di una unità immobiliare in base al tipo di affaccio. Il coefficiente aumenterà proporzionalmente all'aumentare dell'ampiezza visuale.

Ad esempio l'affaccio verso strade che, nei vecchi quartieri possono essere molto strette o rumorose, non può essere trattato come l'affaccio verso giardini o spazi ampi.

Coefficienti di prospetto

(Circolare Ministeriale LL.PP. del 26 marzo 1966)

Veduta	Coefficiente
Giardini	da 0,95 a 1,00
Vedute panoramiche	da 0,95 a 1,00
Strade	da 0,95 a 1,00
Cortili	0,85
Chiostrine	0,80
Vano privo di finestra	0,75

Coefficiente di orientamento

Questo coefficiente viene applicato per stimare le differenze di valore fra le unità immobiliari, in relazione alle diversità dell'insolazione, dell'illuminazione e dell'esposizione ai venti. La variazione dei coefficienti deve essere continua lungo tutto l'arco Nord – Est – Sud – Ovest, pur non essendo proporzionale all'angolo di rotazione. È importante considerare anche la latitudine di dove si trova l'edificio. Nei climi freddi il coefficiente sarà più alto per le esposizioni a Sud ed Est, mentre per i climi caldi il coefficiente più alto si applicherà per le esposizioni a Nord ed Ovest.

Coefficiente di esposizione

(Circolare Ministeriale LL.PP. del 26 marzo 1966)

Orientamento	Coefficiente
Nord	0,90
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Sud	1,00
Sud-Est	0,98
Sud-Ovest	0,98
Est	0,95
Ovest	0,95

Coefficiente di luminosità

Questo coefficiente prende in considerazione il fattore dell'illuminazione naturale dei vani, in base alla quantità di luce filtrante dalle finestre. La luminosità dipende da diversi fattori, quali l'altezza del piano, l'orientamento ed il rapporto tra la superficie illuminante e quella illuminata. Avendo già preso in considerazione i primi due aspetti, si terrà conto del rapporto tra l'ampiezza delle finestre e dei locali. Essendo K il rapporto tra superficie finestrata e la superficie del locale si avrà:

Coefficiente di luminosità

(Circolare Ministeriale LL.PP. del 26 marzo 1966)

per **K** uguale o maggiore di **1/6**		1,000
per **K** uguale o maggiore di **1/7**		0,965
per **K** uguale o maggiore di **1/8**		0,940
per **K** uguale o maggiore di **1/9**		0,920
per **K** uguale o maggiore di **1/10**		0,900
per vani privi di finestre		0,400
per spazi aperti (balconi, ecc.)		1,000

È opportuno che il tecnico redattore verifichi anche il tipo di spazio esterno dal quale proviene la luce, ad esempio spazi aperti e ampi oppure spazi ristretti e/o cortili. In relazione alla tipologia di spazio sarà necessario apportare delle correzione ai coefficienti da applicare per meglio stimare le eventuali differenze.

Coefficiente di funzionalità globale

Questo coefficiente va applicato quando si verificano delle anomalie tra la percentuale di superfici utili e la percentuale di disimpegni, oppure per i diversi criteri distributivi che implicano diversi gradi di funzionalità. Può variare da 1,0 a 0,90.

Per poter definire un alloggio funzionale sarà necessario prendere in esame alcuni aspetti, quali la suddivisione in reparti, la lunghezza dei disimpegni, l'ubicazione dei servizi ecc..

Nelle costruzioni moderne l'utilizzo dello spazio è senz'altro più razionale rispetto alle costruzioni di qualche anno fa, pertanto questo coefficiente si utilizza raramente.

Coefficiente di altezza utile

Questo coefficiente riguarda le altezze nette di piano, e si utilizza nel caso in cui vi siano delle differenze di oltre i cinque centimetri.

La circolare ministeriale stabilisce che per i vani con altezza inferiore, si debbano introdurre dei coefficienti riduttori in proporzione al rapporto tra l'altezza eccezionale e quella normale.

Ponendo:

- He = altezza eccezionale;
- Hn = altezza normale;
- a = coefficiente fisso;

$$Coeff.\ di\ altezza\ utile = (He / Hn) \times a$$

La normativa non stabilisce i criteri di scelta del coefficiente "a", per facilità di calcolo lo poniamo uguale ad 1.

Detrazioni per servitù

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

- **Servitù da passaggio di impianti**: i giardini privati e gli scantinati possono essere attraversati da impianti fognari, acquedotti, tubazioni del gas ecc.. Per la valutazione del deprezzamento, è necessario tener conto: se al giardino si ha accesso da locali principali o accessori; se la servitù vincola la vegetazione e la sistemazione del giardino; della frequenza degli interventi di manutenzione e/o riparazione. La riduzione da applicare al coefficiente di utilizzo può variare dal 2 al 3 %, valutando caso per caso la giusta detrazione.
- **Servitù per vicinanza a vani rumorosi**: i locali adiacenti ai vani ascensore, centrale termica, autoclave ecc. risentono di un deprezzamento per il rumore che si propaga dalle pareti confinanti e dal soffitto. La detrazione da applicare al coefficiente di utilizzo può variare dal 2 al 5%.
- **Servitù di passaggio**: comporta l'obbligo a far passare periodicamente il personale per accedere a impianti condominiali (centrale termica, autoclave, ecc.). Il deprezzamento si valuta in relazione al tipo dei locali attraversati, se esterni od interni, ed alla periodicità degli accessi. La riduzione può variare dal 2 al 4%.
- **Locali mal coibentati adiacenti a zone aperte**: i locali sovrastanti a porticati aperti o sottostanti a terrazzi, se non ottimamente isolati, subiscono la servitù di dispersione termica. La detrazione da applicare può variare dal 2 al 5%.

Redazione della Tabella di Proprietà "A"

Di seguito è illustrata una tabella che mostra come può essere eseguito il calcolo della superficie virtuale di una unità immobiliare, in questo caso un appartamento.

Le prime righe sono dedicate all'identificazione dell'unità immobiliare, dove si scriveranno i dati relativi al Sig. Condomino, i dati catastali, il piano e la destinazione.

La colonna "Locali" si compilerà descrivendo la destinazione di ogni vano dell'alloggio e nella successiva colonna verranno riportate le superfici utili dei vani corrispondenti. Nelle colonne a seguire vengono introdotti i coefficienti correttivi riferiti alle caratteristiche proprie di ogni locale.

Nella riga "Prodotto dei coefficienti" si riporta il prodotto di tutti i coefficienti utilizzati che, moltiplicato per le superfici utili, genera le superfici ragguagliate che andranno inserite nella riga "Superficie ragguagliata ai coefficienti". La somma di tutte le superfici ragguagliate ci fornisce la superficie virtuale che useremo per il calcolo dei millesimi di proprietà.

Condomino: Sig. Bianchi Mario
Ident. Catastale: Fg. 2; Mapp. 100; Sub. 5
Piano: Primo
Destinazione: Abitazione

N. vani	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	
Locali	Soggiorno	Cucina	Camera	Camera	Disimpegno	Ripostiglio	Bagno	Balcone	**Totale**
Superficie utile mq	20,00	8,00	15,00	9,00	3,00	3,00	5,00	8,00	**71,00**
Coeff. di utilizzo	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	0,90	0,30	
Coeff. di piano	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Coeff. di prospetto	0,85	0,85	1,00	1,00	0,75	0,75	1,00	0,85	
Coeff. di esposizione	0,90	0,90	0,93	0,93	0,90	0,90	0,93	0,90	
Coeff. di luminosità	1,00	0,94	1,00	1,00	0,88	0,88	0,94	0,95	
Coeff. di funz. globale	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	
Coeff. di destinazione	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prodotto dei coefficienti	*0,727*	*0,615*	*0,884*	*0,884*	*0,451*	*0,508*	*0,747*	*0,218*	
Superficie ragguagliata ai coefficienti	**14,54**	**4,92**	**13,25**	**7,95**	**1,35**	**1,52**	**3,74**	**1,74**	
Superficie virtuale mq.									**49,02**

Determinata la superficie virtuale di ogni unità immobiliare compresa nel complesso condominiale, si prosegue nel calcolo dei millesimi di proprietà risolvendo una semplice proporzione tra la superficie virtuale della singola unità e la superficie virtuale complessiva rapportata a 1000.

Totale Sup. Virtuale Condominiale : 1000 = Sup. Virtuale unità : x
X = Sup. Virtuale unità x 1000 / Totale Sup. Virtuale Condominiale

Prendendo in considerazione le tabelle rappresentate avremo:

503,62 : 1000 = 49,02 : X
X = 49,02 x 1000 / 503,62 = 97,34

Piano	Condomino	Destinazione	Superficie virtuale	Millesimi
Primo	Sig.	Abitazione	49,02	**97,34**
Primo	Sig.	Abitazione	55,60	**110,40**
Secondo	Sig.	Abitazione	49,80	**98,88**
Secondo	Sig.	Abitazione	53,60	**106,43**
Terzo	Sig.	Abitazione	54,30	**107,82**
Terzo	Sig.	Abitazione	49,80	**98,88**
Quarto	Sig.	Abitazione	52,90	**105,04**
Quarto	Sig.	Abitazione	53,60	**106,43**
Seminterrato	Sig.	Autorimessa	14,00	**27,80**
Seminterrato	Sig.	Autorimessa	14,00	**27,80**
Seminterrato	Sig.	Autorimessa	15,00	**29,78**
Seminterrato	Sig.	Autorimessa	15,00	**29,78**
Seminterrato	Sig.	Autorimessa	13,50	**26,81**
Seminterrato	Sig.	Autorimessa	13,50	**26,81**
		Tot.	503,62	**1000,00**

Come già detto in precedenza, la tabella di proprietà è fondamentale per la ripartizione delle spese condominiali in quanto da esse derivano tutte le altre tabelle.

Revisione e modifica

La tabella millesimale nasce da un calcolo matematico, il cui scopo è determinare la proporzionalità tra le singole unità immobiliari e l'intero complesso. È possibile che tale calcolo sia invalidato dalla presenza di errori.

L'art. 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile dispone che i valori millesimali possano essere rivisti e corretti, anche nell'interesse di un solo condomino, in presenza di un errore oppure quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (per sopraelevazione, espropriazione o per innovazioni di vasta entità), il rapporto originario fra le unità immobiliari è notevolmente mutato. Gli errori essenziali a cui si riferisce la normativa possono essere sia di fatto che di diritto.

Rientrano negli errori di fatto quelli commessi involontariamente dal tecnico redattore sul calcolo della tabella, sulla misurazione dei locali, sull'errata applicazione dei coefficienti. Trattasi di errori di diritto quelli per una errata interpretazione delle disposizioni di legge, facendo intervenire nel calcolo elementi che non andrebbero presi in considerazione. Non si possono considerare errori i criteri di valutazione adottati dal tecnico, in quanto soggettivi e determinati dal perito estimatore.

La seconda ipotesi che la normativa ammette, è per il mutato rapporto originario fra le unità. È piuttosto evidente che la realizzazione di nuove unità immobiliari a seguito di sopraelevazione o la trasformazione di sottotetti in unità abitative, dia origine al rifacimento della tabella millesimale di proprietà originaria.