



Collana **MultiCompact**

Professional aided software

Analist Group

QUANTO Millesimi

**Calcolo di tabelle millesimali
e ripartizione spese condominiali**

Seconda Edizione

Analist Group
QUANTO MILLESIMI

ISBN 13 978-88-8207-334-3
EAN 9 788882 073343

MultiCompact 8, 7
Seconda edizione, marzo 2009

Analist Group

Quanto Millesimi : Calcolo di tabelle millesimali e ripartizione spese condominiali /
Analist Group. – 2. ed. – Palermo : Grafill, 2009.
(Multicompact ; 8.7)

ISBN 978-88-8207-334-3

1. Condominio – Spese – Ripartizione.

346.450433 CDD-21

SBN PaI0216862

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 marzo 2009

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.

INDICE

INTRODUZIONE	p.	5
1. PROCEDURA DI INSTALLAZIONE DI “QUANTO MILLESIMI”	”	7
1.1. Introduzione al software	”	7
1.2. Requisiti minimi di sistema per l’installazione del software	”	7
1.3. Procedura per la richiesta della “password utente”	”	7
1.4. Procedura per l’installazione del software	”	8
1.5. Procedura per la registrazione del software	”	8
2. CREAZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO	”	10
2.1. Inserire una nuova palazzina	”	11
2.2. Inserire una unità immobiliari	”	12
2.3. Inserire i vani di un immobile	”	14
3. CALCOLO DELLE TABELLE MILLESIMALI	”	16
4. CALCOLO DELLE SPESE DI CONDOMINIO	”	20
5. GESTIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	”	22
5.1. Selezionare un coefficiente di riduzione esistente	”	22
5.2. Modificare ed integrare la tabella dei coefficienti di riduzione	”	23
6. GESTIONE DELLE STAMPE	”	25
7. DISPOSIZIONI LEGISLATIVE		
Regio Decreto-Legge 15 gennaio 1934, n. 56		
<i>Convertito con modificazioni in Legge 10 gennaio 1935, n. 8.</i>	”	27

Circolare del Ministero dei lavori pubblici 26 marzo 1966, n. 12480

<i>Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fuenti di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci.....</i>	"	34
Stralcio Codice Civile	"	40
8. LE SENTENZE DI CASSAZIONE SUL CONDOMINIO.....	"	50
□ LICENZA D'USO DEL SOFTWARE "QUANTO MILLESIMI"	"	63
□ SCHEDA PER LA REGISTRAZIONE DEL SOFTWARE "QUANTO MILLESIMI".....	"	64

Introduzione

La **tabella millesimale** è lo strumento attraverso il quale si stabiliscono le quote di partecipazione alle spese ed i diritti di ogni condomino sulle parti comuni di un condominio.

I millesimi con la relativa tabella, di solito, si trovano nei regolamenti condominiali o negli atti di compravendita e l'argomento è regolato dall'articolo 1118 del Codice Civile e dall'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Il condominio, in quanto ente di gestione delle parti e degli impianti comuni al servizio delle singole unità di proprietà esclusiva, ha bisogno di un criterio per la ripartizione – delle spese di ricostruzione delle parti comuni e delle spese di manutenzione e riparazione – fra i proprietari delle singole unità immobiliari, in relazione al valore di ciascuno rispetto all'intero edificio.

La formazione della tabella millesimale non richiede la forma scritta, bensì il consenso unanime dei condomini, manifestato con comportamenti costanti ed inequivocabili quali il pagamento delle spese ripartite in base a tali tabelle. Le tabelle non possono essere modificate a maggioranza da una delibera condominiale, ma occorre l'unanimità dei condomini stessi.

La tabella millesimale di un condominio può essere revisionata soltanto se si sono verificati errori essenziali ed accertabili nella determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore dei singoli appartamenti, come l'estensione dei medesimi, la loro altezza, la loro ubicazione, la loro esposizione.

Tali errori possono essere di puro calcolo, relativi, per esempio, alla determinazione della superficie di un appartamento, oppure errori di diritto in quanto chi ha predisposto le tabelle millesimali può non aver valutato correttamente l'ubicazione. Se sussistono tali errori è possibile sostituire la tabella millesimale originaria con quella esatta; ogni altro possibile errore, di natura soggettiva, di chi ha redatto l'originaria tabella millesimale, non determina la sua nullità e quindi la sua sostituzione.

Al fine di modificare una tabella millesimale è necessaria l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio, soprattutto se a fare la tabella millesimale è stato il costruttore dell'edificio ed inserita nel regolamento allegato ai rogiti di acquisto dei singoli appartamenti.

Nel caso in cui alcuni condomini ritengano sbagliata la tabella, questi possono ricorrere all'Autorità Giudiziaria per avviare degli accertamenti ed eventualmente ordinare al condominio l'applicazione delle tabelle millesimali corrette. Tale azione può essere fatta anche da un solo condomino o usufruttuario e non è soggetta a scadenza.

In questi casi non può essere convocato in giudizio il solo amministratore del condominio, pur essendone il legale rappresentante, ma è necessario convocare in giudizio tutti i condomini, assenti o dissenzienti che siano, perché per la revisione delle tabelle millesimali la giurisprudenza ha stabilito che tra i condomini sussiste un "**litisconsorzio**" necessario e, quindi, tutti i condomini e comproprietari devono presentarsi in giudizio. Per deliberare la modifica delle tabelle millesimali, deve essere indetta un'assemblea a cui devono partecipare tutti i comproprietari, non essendo sufficiente la partecipazione di un solo contitolare dell'unità immobiliare.

Le tabelle millesimali possono essere revisionate per intervenute variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari (quali una sopraelevazione), anche nell'interesse di un singolo condomino, purché si sia notevolmente alterato il rapporto originario dei valori delle singole unità. Sino a che tale modifica non sia attuata (convenzionalmente in assemblea con voto unanime o con sentenze del giudice, ex articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile) le spese condominiali devono essere ripartite con la tabella millesimale originaria.

Le somme pagate in base alla precedente tabella sono irripetibili, in quanto, la sentenza che modifica le tabelle stesse è di natura costitutiva. Invece, le spese inerenti alla formazione delle nuove tabelle sono da porsi a carico del condomino che, con la sua attività (per esempio sopraelevazione), le ha determinate.

Si deve rilevare che la sentenza di accoglimento della domanda di revisione dell'originaria tabella millesimale ha natura costitutiva e l'efficacia di tale sentenza decorre dal passaggio in giudicato dalla stessa. Le spese legali possono essere compensate tra tutte le parti, mentre le spese per la consulenza tecnica possono essere suddivise pro-quota millesimale.

Capitolo 1

Procedura di installazione di “QUANTO Millesimi”↳ **1.1. Introduzione al software**

Il CD-ROM allegato alla presente pubblicazione consente l'installazione di **QUANTO Millesimi**, software per il calcolo delle tabelle millesimali e la ripartizione delle spese condominiali.

Grazie alle intuitive finestre di dialogo, **QUANTO Millesimi** guida l'utente dalla stesura di un nuovo progetto (creazione di nuovo condominio, inserimento delle unità immobiliari e relativi vani) al calcolo delle tabelle millesimali (Tabella A, per i millesimi di proprietà; Tabella B, per i millesimi delle scale e ascensori; Tabella D, per le superfici radianti). Per il calcolo delle tabelle millesimali, il software utilizza coefficienti di riduzione aggiornati alla normativa vigente, esegue la ripartizione delle spese condominiali in base alle tabelle millesimali elaborate e consente, inoltre, di effettuare la stampa delle tabelle che compongono il progetto.

↳ **1.2. Requisiti minimi di sistema per l'installazione del software**

Il software **QUANTO Millesimi** può essere utilizzato su qualunque PC che sia dotato dei requisiti minimi di sistema di seguito riportati:

- Microsoft Windows 98 e versioni successive;
- Processore 486 DX (consigliato Pentium);
- HD con almeno 20 Mb liberi;
- Memoria RAM 32 Mb.

↳ **1.3. Procedura per la richiesta della “password utente”**

L'utilizzo del software è subordinato alla relativa registrazione con la “password utente” che si richiede con la seguente procedura:

1. Collegarsi all'indirizzo internet:

http://www.grafill.it/pass/334_3.php

2. Nella sezione “attribuzione password” inserire i codici “A” e “B” riportati alla fine del presente manuale e cliccare sul pulsante [VERIFICA CODICI].
3. Compilare la successiva finestra inserendo un indirizzo di posta elettronica indispensabile per la ricezione della “password utente”.
4. La “password utente”, elaborata in tempo reale, Vi sarà inoltrata entro pochi minuti all'indirizzo e-mail comunicato in fase di registrazione.

Per utilizzare il software in versione *demo* avviare il software e alla comparsa della finestra “Quanto Millesimi – Dati registrazione” cliccare sul pulsante [Annulla].

1.4. Procedura per l'installazione del software

Per installare il software inserire il CD-ROM nell'apposito drive:

1. **Se è abilitato l'autorun del CD-ROM** verrà automaticamente visualizzata la finestra di installazione di seguito riportata:



Cliccare sul pulsante [INSTALLA IL SOFTWARE] e seguire le richieste delle finestre di dialogo fino al completamento della procedura di installazione.

2. **Se non è abilitato l'autorun del CD-ROM** svolgere la seguente procedura:

- a) Inserire il CD-ROM nell'apposito drive;
- b) Cliccare sul pulsante [Start] di MS Windows e selezionare [Esegui].
- c) Digitare nel campo [Apri] quanto segue:

D:\setup\setup.exe

N.B.: in genere "D" identifica l'unità destinata a CD-ROM; verificare il nome della vostra unità CD-ROM da "Gestione Risorse".

- d) Confermare col pulsante [OK] e seguire le richieste delle finestre di dialogo fino al completamento della procedura di installazione.

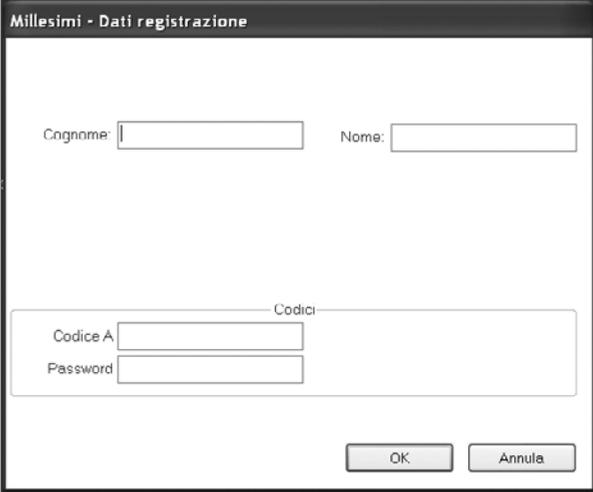
1.5. Procedura per la registrazione del software

Ottenuta la "password utente" con le modalità indicate nell'apposito paragrafo di questo manuale, per abilitare il software in tutte le funzioni, svolgere la seguente procedura di registrazione:

1. Avviare il software dal seguente percorso di Microsoft Windows:

[Start] > [Programmi] > [Analist Group] > [Millesimi]

2. Comparirà a video la seguente maschera di registrazione del software nella quale occorre inserire: [Cognome], [Nome], [Codice A] e [Password]:



Millesimi - Dati registrazione

Cognome: Nome:

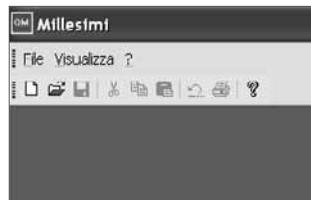
Codici

Codice A

Password

OK Annulla

3. Confermare l'inserimento dei dati cliccando sul pulsante [OK] e si visualizzerà la finestra principale del software abilitato in tutte le sue funzioni.



Nella parte superiore di questa finestra si trova la barra dei menu a tendina che riporta i menu "File", "Visualizza" e "Help".

Le voci del menu "File" consentono di creare una nuova pratica, di aprire una già archiviata e di uscire dal programma.

Dopo aver scelto di aprire una pratica o di crearne una nuova, si apre l'ambiente di lavoro integrato del software **QUANTO Millesimi** che arricchisce la barra dei menu con tutte le altre voci selezionabili dall'utente.

Capitolo 2

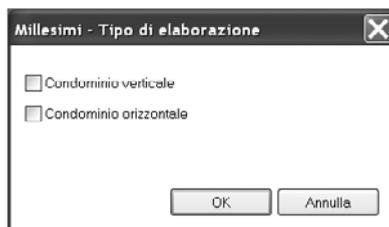
Creazione di un nuovo condominio

Espletata la procedura di registrazione del software con le modalità indicate al capitolo precedente, avviare **QUANTO Millesimi** facendo doppio click sull'icona che compare sul desktop del vostro PC oppure dal seguente percorso di Windows:

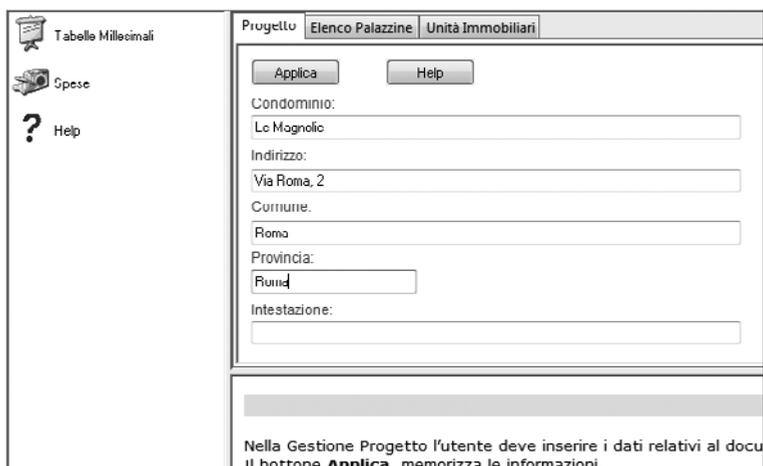
[Start] > [Programmi] > [Analist Group] > [Millesimi]

Si attiverà la schermata principale del programma dalla quale possiamo procedere alla creazione di una nuova pratica selezionando la voce “**Nuovo**” dal menu “**File**”.

Il programma mostrerà la finestra “**Tipo di elaborazione**” nella quale scegliere tra l'elaborazione di un **Condominio orizzontale** oppure un **Condominio verticale**.



Effettuare la scelta e confermare con il pulsante **[OK]**; si visualizzerà la schermata sotto riportata già attiva sulla vista “Progetto” utile all’inserimento dei dati generali. La schermata riporta, inoltre, le etichette **[Elenco Palazzine]** e **[Unità Immobiliari]**.



Riempire la vista “**Progetto**” con i dati generali e proseguire cliccando sull’etichetta [**Elenco Palazzine**] che attiverà la vista rappresentata nella figura sottostante.

	Descrizione	N. Unità	Piani fuori terra	Piani entro terra
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

2.1. Inserire una nuova palazzina

Per inserire una nuova palazzina, dalla vista “**Elenco Palazzine**” cliccare sul pulsante [**Aggiungi**] e si visualizzerà la finestra “**Dati palazzina**”.

La finestra contiene dei campi in cui riportare:

- [**Descrizione**]: Una breve descrizione della palazzina (es. Palazzina Nord);
- [**Num. Unità**]: Il numero di unità immobiliari che costituiscono la palazzina;
- [**Num. Piani Entro terra**]: Il numero dei piani entro terra (garage, scantinati, ecc.);
- [**Num. Piani Fuori Terra**]: Il numero dei piani fuori terra (piano terra, primo piano, ecc.).

Eseguita l’imputazione dei dati cliccare sul pulsante [**Crea tabella piani**] e si visualizzerà la finestra “**Tabella piani**” che servirà ad attribuire le altezze alle unità costituite.

	Descrizione	H da terra
1	S 1	6.00
2	S 2	3.00
3	Piano Terra	0.00
4	Piano Primo	3.00

La tabella si compone di una colonna “**Descrizione**” dove compare il piano (per i piani entro terra compare il suffisso “S”) e di una colonna altezze “**H da terra**”.

Inserire le altezze considerando il valore totale del piano di riferimento; ad esempio, se l’interpiano è 3 metri, il primo piano avrà un’altezza di 3 metri, il secondo piano avrà un’altezza di 6 metri, ecc.; anche per i piani entro terra l’altezza è sempre positiva.

Confermare l’immissione delle altezze con **[OK]** e ritornare alla finestra “**Dati palazzina**”.

Per eventuali modifiche alla “**Tabella piani**” premere il pulsante **[Modifica tabella piani]**, modificare le altezze e confermare con il pulsante **[OK]**.

Terminata la compilazione della finestra “**Dati palazzina**” premere il pulsante **[OK]** per tornare alla vista “**Elenco palazzine**”; proseguire la creazione del condominio cliccando sull’etichetta **[Unità Immobiliari]** e si visualizzerà la finestra sotto rappresentata.

↳ 2.2. Inserire una unità immobiliari

Per inserire le unità immobiliari, dalla vista “**Unità Immobiliari**” cliccare sul pulsante **[Aggiungi]** e si visualizzerà la finestra “**Unità Immobiliare**”.

La finestra contiene dei campi in cui riportare:

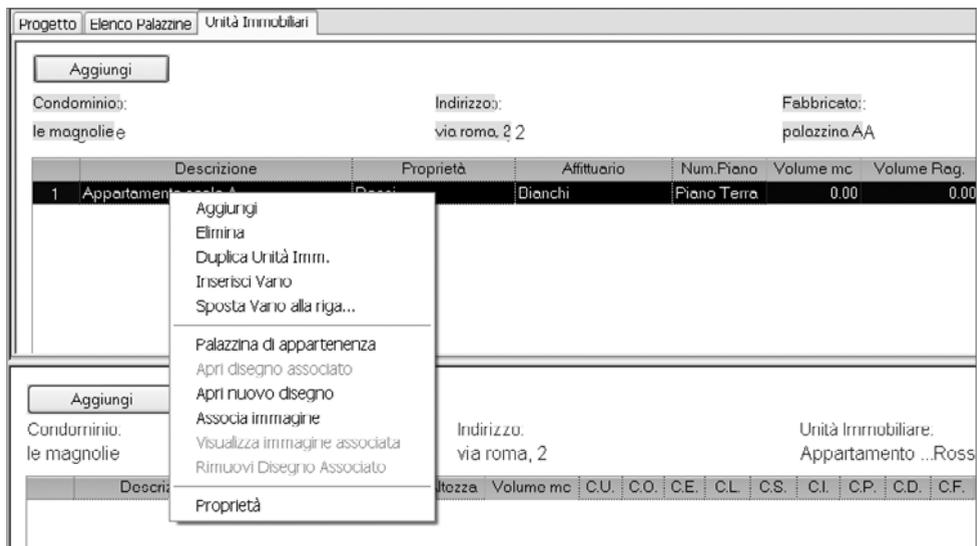
- [Descrizione]:** Una breve descrizione (es. Appartamento scala “A”);
- [Proprietà]:** Il proprietario dell’unità immobiliare;
- [Affittuario]:** L’eventuale persona che ha in affidamento l’unità immobiliare;
- [Piano]:** Il piano in cui è sita l’unità immobiliare;
- [Coeff. Piano]:** Il coefficiente di piano;
- [Coeff. Destinazione]:** Il coefficiente di destinazione;
- [Coeff. Funzione]:** Il coefficiente di funzione.

N.B.: I coefficienti di piano, destinazione e funzionalità assegnati la prima volta, sono mantenuti come default, in modo da non doverli riassegnare per ogni vano dell'immobile. Tali coefficienti possono comunque essere ridefiniti e personalizzati per ogni singolo vano.

La finestra “**Unità Immobiliare**” riporta, inoltre, le seguenti opzioni:

- “**Non includere nella tab.B1**” selezionando la quale si esclude l'immobile dalla “Tabella B1” che effettua il calcolo relativo ai millesimi delle scale;
- “**Non includere nella tab.B2**” selezionando la quale si esclude l'immobile dalla “Tabella B2” che effettua il calcolo relativo ai millesimi dell'ascensore.

Terminata l'imputazione dei dati nella finestra di dialogo “**Unità Immobiliare**” confermare premendo il pulsante **[OK]** e il programma tornerà alla vista “**Unità Immobiliare**” dove figurerà l'immobile appena inserito.



Selezionando l'immobile con il tasto destro del mouse si aprirà un menu contestuale le cui funzioni sono le seguenti:

- **Aggiungi:** Aggiunge una nuova unità immobiliare;
- **Elimina:** Elimina l'unità immobiliare selezionata;
- **Proprietà:** Modifica le proprietà dell'unità immobiliare selezionata;
- **Duplica Unità Imm.:** Duplica l'intera unità immobiliare con tutti i vani associati;
- **Inserisci Vano:** Aggiunge un vano all'unità immobiliare;
- **Apri disegno associato:** *(funzione disponibile solo nella versione Professional);*
- **Apri nuovo disegno:** *(funzione disponibile solo nella versione Professional);*
- **Associa immagine:** *(funzione disponibile solo nella versione Professional).*

Proseguire la compilazione delle unità immobiliari inserendo per ognuna di esse i rispettivi vani e attribuendo ad ogni vano i relativi coefficienti.

2.3. Inserire i vani di un immobile

Per inserire i vani di un immobile, dalla vista “Unità Immobiliari” fare doppio click su una delle unità immobiliari; si attiverà la vista sotto rappresentata.

Aggiungi

Condominio: le magnolie Indirizzo: via roma, 2 Unità Immobiliare: Appartamento ...Rossi

Descrizione	Piano	Sup.mq	Altezza	Volume mc	C.U.	C.O.	C.E.	C.L.	C.S.	C.I.	C.P.	C.D.	C.F.	Vol.Reg.
-------------	-------	--------	---------	-----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----------

Cliccare, quindi, sul pulsante [Aggiungi] e si visualizzerà la finestra “Gestione vani”.

Millesimi - Gestione vani

Descrizione	Ingresso	
Descrizione	Ingresso	
Piano	Piano Terra	
Superficie	0.00	
Altezza	0.00	
C.U. (coef. utilizzo)	0.00	>>
C.O. (coef. orientamento)	0.00	>>
C.E. (coef. esposizione)	0.00	>>
C.L. (coef. luminosità)	0.00	>>
C.S. (coef. servizi)	0.00	>>
C.I. (coef. isol. termico)	0.00	>>
C.P. (coef. piano)	1.000	>>
C.D. (coef. destinazione)	0.95	>>
C.F. (coef. funzionalità)	0.90	>>

Calcola

OK Annulla

Riportare nella colonna “B” i dati relativi alla descrizione, al piano, alla superficie e all’altezza del vano, quindi cliccare sul pulsante [OK].

Il programma calcolerà i volumi (volume virtuale, volume ragguagliato, ecc.) che visualizzerà negli appositi campi della lista di riepilogo delle unità immobiliari, come rappresentato nella vista sottostante.

Aggiungi

Condominio: le magnolie Indirizzo: via roma, 2 Unità Immobiliare: Appartamento ...Rossi

Descrizione	Piano	Sup.mq	Altezza	Volume mc	C.U.	C.O.	C.E.	C.L.	C.S.	C.I.	C.P.	C.D.	C.F.	Vol.Reg.
1 Ingresso	Piano Terra	23.66	3.00	70.98	0.90	1.00	1.00	0.88	1.00	0.97	1.00	0.95	0.90	54.53

Questa operazione deve essere ripetuta per tutte le unità immobiliari presenti.

Selezionando la riga contenente il vano inserito e cliccando il tasto destro del mouse si aprirà un menu contestuale rappresentato nella vista di seguito riportata.



Il menu contestuale contiene le seguenti voci di cui riportiamo le rispettive funzioni:

- **Aggiungi:** Aggiunge un altro vano all'unità immobiliare;
- **Elimina:** Elimina il vano selezionato;
- **Proprietà:** Consente la modifica delle proprietà del vano selezionato visualizzando la finestra "Gestione vani";
- **Apri disegno associato:** *(funzione disponibile solo nella versione Professional);*
- **Apri nuovo disegno:** *(funzione disponibile solo nella versione Professional);*
- **Superficie da Grafica:** *(funzione disponibile solo nella versione Professional).*