



DANIELA PONTICELLI

TABELLE MILLESIMALI

GUIDA TEORICO-PRATICA E FOGLI EXCEL
PER IL CALCOLO AUTOMATICO DELLE QUOTE MILLESIMALI
IN CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO

SESTA EDIZIONE



 **PRONTO
GRAFILL** 

Clicca e richiedi di essere contattato
per **informazioni e promozioni**



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO



Daniela Ponticelli

TABELLE MILLESIMALI
GUIDA TEORICO-PRATICA E FOGLI EXCEL
PER IL CALCOLO AUTOMATICO DELLE QUOTE MILLESIMALI
IN CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO

Ed. VI (09-2024)

ISBN 13 978-88-277-0466-0

EAN 9 788827 7 04660

Collana **COME FARE PER**



Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **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

CONTATTI
IMMEDIATI



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

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.



PRONTO
GRAFILL

CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE

SOMMARIO

1. LE TABELLE MILLESIMALI	p.	9
1.1. Definizione e scopo delle Tabelle Millesimali	"	9
1.2. Revisione.....	"	10
1.3. Le Tabelle necessarie	"	10
1.4. Operazioni peritali	"	11
1.4.1. Studio dello stabile	"	11
1.5. Studio delle singole unità immobiliari	"	11
1.6. Presentazione delle Tabelle.....	"	12
2. LA RELAZIONE A CORREDO DELLE TABELLE MILLESIMALI	"	14
2.1. Generalità.....	"	14
2.2. Esempio di relazione a corredo delle Tabelle Millesimali.....	"	14
3. LA TABELLA DI PROPRIETÀ - TABELLA "A"	"	17
3.1. Generalità.....	"	17
3.2. Coefficienti necessari	"	17
3.2.1. Coefficiente di destinazione	"	18
3.2.2. Coefficiente di utilizzo	"	18
3.2.3. Coefficiente di piano	"	19
3.2.4. Coefficiente di affaccio	"	20
3.2.5. Coefficiente di orientamento	"	20
3.2.6. Coefficiente di luminosità	"	21
3.2.7. Coefficiente di funzionalità globale	"	22
3.2.8. Coefficiente di altezza utile.....	"	22
3.3. Detrazioni per servitù	"	22
3.4. Redazione della Tabella di Proprietà "A".....	"	23
3.5. Revisione e modifica	"	24
4. LA TABELLA "B" PER LE SCALE	"	26
4.1. Generalità.....	"	26
4.2. Redazione Tabella "B"	"	26

4.2.1.	Primo metodo di calcolo	p.	27
4.2.2.	Secondo metodo di calcolo	"	29
5.	LA TABELLA "C" PER L'ASCENSORE	"	31
5.1.	Generalità	"	31
5.2.	Redazione della Tabella "C"	"	31
5.2.1.	Calcolo della seconda parte	"	32
6.	RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NORMA UNI 10200:2015	"	33
6.1.	Generalità	"	33
6.2.	Applicabilità e deroga	"	34
7.	RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'ACQUA	"	35
7.1.	Generalità	"	35
7.1.1.	Ripartizione della spesa	"	35
8.	DEFINIZIONE DI PARTI COMUNI	"	37
8.1.	Suolo su cui sorge l'edificio	"	37
8.2.	Facciata	"	38
8.3.	Tetto	"	38
8.4.	Terrazzo di copertura	"	38
8.5.	Balconi	"	38
8.6.	Scale e pianerottoli	"	38
8.7.	Servizi comuni	"	39
8.8.	Uso esclusivo delle parti comuni	"	39
8.9.	La clausola di uso esclusivo su una parte condominiale	"	40
8.10.	Agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio delle parti comuni	"	42
8.10.1.	Chi può usufruire delle agevolazioni	"	42
9.	RIFORMA DEL CONDOMINIO (LEGGE 11 DICEMBRE 2012, N. 220)	"	43
9.1.	Le maggioranze condominiali	"	43
9.1.1.	Quorum costitutivi	"	43
9.2.	Quorum deliberativi	"	43
9.3.	Importanza delle delibere	"	44
9.3.1.	Deliberazioni con maggioranza integrale	"	44
9.4.	Quorum specifici per determinate delibere	"	45
9.5.	Conclusioni	"	45
9.6.	Tabella delle nuove maggioranze assembleari (Fonte Confedilizia)	"	45

10. ESEMPIO DI REDAZIONE		
TABELLA DI PROPRIETÀ GENERALI E SCALA	p.	53
11. SUPERCONDominio	"	59
11.1. Generalità.....	"	59
11.2. I beni di proprietà comuni.....	"	60
11.3. I millesimi di proprietà.....	"	60
12. ESEMPIO DI REDAZIONE		
TABELLA PER UN SUPERCONDominio	"	61
13. LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	"	68
13.1. Regio Decreto-Legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito con modificazioni in Legge 10 gennaio 1935, n. 8.....	"	68
13.2. Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26 marzo 1966, n. 12480 – <i>Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci</i>	"	77
13.3. Stralcio Codice Civile.....	"	84
14. LE SENTENZE DI CASSAZIONE SUL CONDominio	"	94
14.1. Tabelle Millesimali.....	"	94
14.1.1. Apposita convenzione.....	"	94
14.1.2. Approvazione.....	"	94
14.1.3. Controversie.....	"	96
14.1.4. Domanda giudiziale.....	"	96
14.1.5. Formazione.....	"	97
14.1.6. In genere.....	"	100
14.1.7. Revisione e modifica.....	"	105
14.1.8. Valore proporzionale degli immobili.....	"	109
14.2. Scale condominiali.....	"	109
14.2.1. Aperture.....	"	109
14.2.2. Circolazione dell'aria.....	"	110
14.2.3. Corrimano.....	"	110
14.2.4. Edifici limitrofi.....	"	111
14.2.5. Pianerottoli.....	"	111
14.2.6. Presunzione di comproprietà.....	"	115
14.2.7. Proiezione delle scale.....	"	115
14.2.8. Proprietari dei locali terranei.....	"	116
14.2.9. Pulizia.....	"	117
14.2.10. Sottoscala.....	"	118
14.2.11. Spese.....	"	119

14.2.12.	Usو esclusivo.....	p.	119
14.3.	Barriere architettoniche.....	"	120
14.3.1.	Eliminazione	"	120
14.3.2.	Installazione di ascensore	"	120
14.3.3.	Piani di intervento.....	"	122
14.3.4.	Piattaforma mobile.....	"	123
14.4.	Sopraelevazione nei Condòmini.....	"	123
14.4.1.	Colonna d'aria sovrastante l'edificio	"	123
14.4.2.	Condizioni statiche	"	124
14.4.3.	Contraria previsione del titolo	"	125
14.4.4.	Controversie	"	125
14.4.5.	Differenze dal diritto di superficie.....	"	126
14.4.6.	Diritti dei proprietari dei nuovi piani.....	"	126
14.4.7.	Distanze legali	"	127
14.4.8.	Divieto	"	127
14.5.	Sottotetto condominiale	"	128
14.6.	Le antenne condominiali.....	"	132
14.6.1.	Inquinamento elettromagnetico (telefonia cellulare).....	"	132
14.6.2.	Installazione	"	133
14.6.3.	Manutenzione.....	"	136
14.6.4.	Ponte radio	"	136
14.6.5.	Ricetrasmittenti.....	"	137
14.6.6.	Sul balcone di un appartamento	"	138
14.7.	Supercondominio	"	138
14.7.1.	Amministratore.....	"	138
14.7.2.	Assemblea.....	"	138
14.7.3.	Comunione di quartiere	"	140
14.7.4.	Manutenzione dei muri	"	140
14.7.5.	Nomina dei consiglieri	"	140
14.7.6.	Servizi comuni	"	141
14.8.	Canne fumarie	"	141
14.8.1.	Concessione edilizia	"	141
14.8.2.	Installazione	"	141
14.8.3.	Proprietà	"	143
14.8.4.	Spese.....	"	144
14.8.5.	Sostituzione.....	"	144
14.8.6.	Uso	"	144
14.9.	Condominio minimo.....	"	145
14.10.	Riscaldamento e risparmio energetico.....	"	147
14.10.1.	Collaudo dell'impianto	"	147
14.10.2.	Combustibili	"	148

14.10.3.	Condutture e tubature	p. 148
14.10.4.	Distacco dall'impianto centralizzato	" 150
14.10.5.	Griglia di aerazione	" 154
14.10.6.	Impignorabilità degli impianti	" 154
14.10.7.	Inquinamento atmosferico	" 155
14.10.8.	Installazione dell'impianto	" 156
14.10.9.	Lettura del contatore	" 156
14.10.10.	Locale sede dell'impianto	" 156
14.10.11.	Obblighi dell'amministratore	" 156
14.10.12.	Obblighi del locatore	" 157
14.10.13.	Orario di funzionamento	" 158
14.10.14.	Pannelli solari	" 160
14.10.15.	Riattivazione e mantenimento in funzione	" 160
14.10.16.	Smaltimento delle acque	" 160
14.10.17.	Sostituzione del bruciatore	" 160
14.10.18.	Spese (ripartizione)	" 161
14.10.19.	Trasferimento della centrale termica	" 168
14.10.20.	Trasformazione a gas metano	" 168
14.10.21.	Trasformazione in impianti singoli	" 168
14.10.22.	Tubazioni	" 175
14.10.23.	Vigilanza	" 176
14.10.24.	Vizi o difetti	" 176
14.10.25.	Installazione del condizionatore vietata	" 177
14.11.	Spese	" 178
14.12.	Regolamenti e Assemblea	" 183
14.13.	Revisione Tabella Millesimale	" 184
14.14.	Infortuni	" 185
14.14.1.	Caduta per dislivello dell'ascensore condominiale: esclusa la responsabilità del custode	" 185
14.14.2.	Spegnimento improvviso delle luci temporizzate e caduta dalle scale	" 186
15.	FOCUS	" 187
15.1.	L'amministratore condominiale	" 187
15.1.1.	Nomina e revoca	" 187
15.1.2.	I compiti dell'amministratore	" 188
15.1.3.	Rappresentanza attiva e passiva	" 190
15.1.4.	Sentenze di Cassazione	" 191
15.2.	L'assemblea condominiale	" 192
15.2.1.	I compiti dell'assemblea dei Condòmini	" 193
15.2.2.	Modalità, forma e contenuto della convocazione	" 193
15.2.3.	Deleghe di voto	" 194

16. INSTALLAZIONE E ATTIVAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO	p. 195
16.1. Il software incluso	" 195
16.2. Requisiti hardware e software	" 195
16.3. Attivazione della WebApp	" 195



LE TABELLE MILLESIMALI

1.1. 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, sostituito dall'art. 1 della Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, recante «*Modifiche alla disciplina del Condominio negli edifici. (12G0241)*»¹, definisce parti comuni:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e lastrici solari, i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune i portoni d'ingresso, i portici, i cortili e tutte le parti dell'edificio necessario all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria, per il riscaldamento centralizzato, per la lavanderia, e per altri simili servizi comuni;
- 3) 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 Condòmini.

Il successivo art. 1118 del codice civile, sostituito dall'art. 2 della Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, dispone che il Condòmino partecipi alle spese per la conservazione della parti comuni, in proporzione al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene. Il Condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni.

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.

Le Tabelle Millesimali rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare espresso in millesimi. Le Tabelle fungono da criterio di ripartizione delle spese condominiali, suddivise in relazione ai rispettivi millesimi di proprietà e sono necessarie per il funzionamento dell'Assemblea. Vengono allegate al regolamento condominiale e sono obbligatorie quando il numero dei Condòmini è superiore a 10.

¹ G.U.R.I. Serie Generale n. 293 del 17 dicembre 2012.

1.2. Revisione

La riforma del Condominio afferma il principio per cui la revisione delle Tabelle Millesimali deve essere fatta all'unanimità, intendendo per tale la revisione e la modifica in assenza di variazioni o errori.

Eccezioni al suddetto principio i seguenti due casi in presenza, dei quali la revisione può essere effettuata a maggioranza degli intervenuti e con almeno la metà del valore dell'edificio:

- 1) i valori millesimali siano conseguenza di un errore;
- 2) le mutate condizioni dell'immobile.

La mutazione deve comportare almeno un'alterazione di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo Condòmino. Il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

1.3. Le Tabelle necessarie

L'art. 1123 del codice civile introduce il concetto di ripartizione delle spese, distinguendo tra:

- 1) spese per la conservazione delle parti comuni dell'edificio;
- 2) spese per parti comuni suscettibili di utilizzazione separata;
- 3) spese relative a beni che possono essere utilizzati separatamente.

Bisognerà redigere, quindi, non una Tabella Millesimale unica, ma diverse Tabelle Millesimali 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.

A seconda della conformazione del Condominio e delle esigenze dei Condòmini, 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 D:** relativa alla ripartizione spese di portierato;
- **Tabella E:** relativa alla ripartizione spese per la pulizia e illuminazione androne;
- **Tabella F:** relativa alla ripartizione delle spese del tetto e lastrici solari;
- **Tabella G:** relativa alla ripartizione delle spese per impianti fognanti.

LA RELAZIONE A CORREDO DELLE TABELLE MILLESIMALI

2.1. 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.

N.B. L'esempio della relazione è disponibile nella WebApp inclusa.

2.2. 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 redi-
gere 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.

LA TABELLA DI PROPRIETÀ – TABELLA “A”

3.1. 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 codice civile che, riferendosi agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice civile, 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.

3.2. 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.

3.2.1. Coefficiente di destinazione

Questo coefficiente 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..

Tabella 3.1. Coefficienti di destinazione

Destinazione	Coefficienti 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

3.2.2. 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.

Tabella 3.2. Coefficienti di utilizzo

Destinazione	Coefficienti di utilizzo	
	da	a
Camere	1,00	1,00

[segue]

LA TABELLA "B" PER LE SCALE

4.1. Generalità

L'art. 1124 del codice civile, ora art. 8 della riforma del Condominio, disciplina la ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale, recitando testualmente:

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente 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 Condòmini 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;
- 3) le pertinenze concorrono alla spesa della scala in misura ridotta ed indipendentemente dalla loro altezza piano.

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.

4.2. Redazione Tabella "B"

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

Se la somma dei millesimi di proprietà di questi ultimi dà 1.000, 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:

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

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

Condòmino	Piano	Destinazione	Millesimi di proprietà	1ª 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
Totale			831,22	500,00

Passiamo ora a calcolare, con due metodi differenti, la seconda parte della Tabella che prende in considerazione l'altezza di ciascun piano dal suolo:

- il primo metodo di calcolo prende in esame la sola altezza dal suolo di ogni piano;
- il secondo metodo di calcolo considera anche le quote millesimali delle unità immobiliari presenti sul piano.

4.2.1. Primo metodo di calcolo

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;

LA TABELLA "C" PER L'ASCENSORE

5.1. Generalità

Relativamente alle spese dell'ascensore, il codice civile non prescrive un metodo di ripartizione. 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 scale ai sensi dell'art. 1124.

5.2. Redazione della Tabella "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 1.000, 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

$$m : M = X : 500$$

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

5.2.1. *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:

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

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	1.000,00

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NORMA UNI 10200:2015

6.1. Generalità

Per gli edifici condominiali in cui l'impianto di riscaldamento è centralizzato, è necessario stabilire come verranno ripartite le spese di gestione.

L'entrata in vigore del D.Lgs. n. 141 del 18 luglio 2016¹, recante «*Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE*», che sostituisce il D.L. n. 102 del 4 luglio 2014, ha modificato sostanzialmente la ripartizione delle spese di riscaldamento, che ora si devono basare esclusivamente sulla norma UNI 10200:2015.

La ripartizione viene quindi fatta sulla base del fabbisogno termico di ogni singola unità immobiliare. Il fabbisogno termico dipende dalle caratteristiche di efficienza dell'involucro edilizio, dalle dispersioni termiche, dall'ubicazione dell'unità immobiliare (se posto tra due piani riscaldati oppure se all'ultimo piano), dall'orientamento, e da altri diversi fattori.

Applicando tale norma, la spesa totale per il servizio di riscaldamento è data dalla somma dei consumi volontari (quota variabile) e da una quota fissa.

La quota dei consumi volontari è legata al prelievo del calore dell'appartamento. Questo dipende dalla temperatura che si imposta all'interno dell'unità immobiliare, regolazione della termovalvola, dalle dispersioni termiche (serramenti, isolamento, ecc.), dalle abitudini degli occupanti, dall'esposizione dell'unità immobiliare, ecc..

Per computare tale quota si utilizzano i ripartitori installati su ogni singolo radiatore.

La quota dei consumi involontari, è legata invece alle dispersioni dell'impianto, alle spese di manutenzione ordinaria e gestione dell'impianto. Questa è una quota fissa che viene stabilita sulla base delle nuove Tabelle Millesimali di riscaldamento. Le nuove Tabelle sono calcolate tenendo in considerazione il fabbisogno termico di ogni unità immobiliare, più disperdono più il valore millesimale è alto. Le unità più svantaggiate sono quelle poste al piano terra o all'ultimo, e quelle malamente esposte.

Per poter produrre queste Tabelle Millesimali è necessaria una diagnosi energetica del fabbricato. Il precedente metodo di calcolo si basava sulla volumetria riscaldata e sulla potenza dei terminali di emissione installati.

¹ G.U.R.I. Serie Generale n. 172 del 25 luglio 2016.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'ACQUA

7.1. Generalità

In genere l'ente che distribuisce l'acqua ad un Condominio, installa un contatore che calcola il consumo globale dell'edificio. È tuttavia possibile installare un misuratore del quantitativo di acqua in ogni alloggio per poter addebitare correttamente la spesa in proporzione al consumo. Se questo non fosse possibile, la ripartizione delle spese può essere effettuata con diversi metodi.

7.1.1. Ripartizione della spesa

Molti regolamenti condominiali piuttosto vecchi, dispongono che la ripartizione dei consumi dell'acqua venga fatta in base ai millesimi di proprietà. È comprensibile come tale metodo non stabilisca un addebito proporzionale all'effettivo consumo. In altri Condomini la spesa è ripartita tra i condòmini in base al numero degli abitanti di ciascun appartamento. Questo criterio di ripartizione è più equo rispetto al precedente, anche se non considera la dimensione degli alloggi.

Ponendo:

- n = numero occupanti alloggio;
- N = somma di tutti gli occupanti;
- X = millesimi di competenza.

Condomino	Destinazione	N. Persone	Millesimi
Sig.	Abitazione	6	171,429
Sig.	Abitazione	2	57,143
Sig.	Abitazione	5	142,857
Sig.	Abitazione	3	85,714
Sig.	Abitazione	2	57,143
Sig.	Abitazione	2	57,143
Sig.	Abitazione	1	28,571
Sig.	Abitazione	3	85,714
Sig.	Abitazione	1	28,571
Sig.	Abitazione	4	114,286

[segue]

DEFINIZIONE DI PARTI COMUNI

Il nuovo testo dell'art. 1117 del codice civile, modificato dalla **Riforma del Condominio** (Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012¹, in vigore dal 18 giugno 2013), individua le nuove **parti comuni dell'edificio**, precisando che la proprietà è comune alle "singole unità immobiliari" e non "ai diversi piani o porzioni di piani", come si leggeva nel testo precedente.

Si tratta di un elenco puramente indicativo e non esaustivo, poiché le parti comuni possono essere individuate anche dal regolamento condominiale predisposto dal costruttore e accettato da tutti i Condòmini, da una convenzione intercorsa tra i Condòmini o dal regolamento condominiale approvato all'unanimità e la totalità dei partecipanti al Condominio.

In base all'elencazione del codice civile, le parti comuni di un edificio possono essere divise in tre categorie:

- 1) **Beni comuni necessari:** fanno parte di questa categoria tutti i "beni comuni necessari" per l'esistenza stessa dell'edificio condominiale o permanentemente destinati all'uso comune. Si tratta della struttura dell'edificio, quali il suolo, le fondazioni, la facciata, il tetto, le scale, ecc.. Senza di essi infatti non sarebbe possibile ai Condòmini utilizzare le singole proprietà esclusive.
- 2) **Beni comuni di pertinenza:** fanno parte di questa categoria tutti i "beni comuni di pertinenza". Locali destinati ai servizi comuni, come la portineria, locale rifiuti, locale della centrale termica, locale autoclave, ecc.;
- 3) **Beni comuni accessori:** fanno parte di questa categoria i "beni comuni accessori", che possono essere quegli impianti che servono all'uso e al godimento comune, come ad esempio l'ascensore, l'impianto fotovoltaico, impianto di sollevamento acque, ecc..

8.1. Suolo su cui sorge l'edificio

Il suolo dove sorge l'edificio, al quale fa riferimento l'art. 1117 del codice civile, è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo (Cassazione civile, sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119).

¹ G.U.R.I. Serie Generale n. 293 del 17 dicembre 2012.

8.2. Facciata

La facciata è l'involucro esterno e visibile dell'edificio, è la caratteristica architettonica propria del Condominio ed è costituita dal muro perimetrale (con i suoi accessori di proprietà esclusiva quali finestre, balconi, ecc.), dall'intonaco e dalla tinta.

8.3. Tetto

Il tetto ha la funzione di copertura degli edifici, costituito da falde inclinate, di solito non praticabile e adempiente esclusivamente, alla funzione di copertura dello stabile.

8.4. Terrazzo di copertura

Per terrazzo di copertura o lastrico solare si intende il tetto dell'edificio quando è piano, ossia calpestabile. La differenza con il normale tetto è che quest'ultimo è di solito spiovente o comunque non praticabile, mentre il lastrico solare è orizzontale ed è quindi praticabile, vi si può accedere. Entrambi hanno la stessa funzione: coprire l'edificio e tutti i piani sottostanti.

La proprietà è condominiale salvo che un atto di proprietà dimostri il contrario. Infatti, secondo quanto disposto dal Codice Civile, il terrazzo è sempre di proprietà di tutti i Condomini, salvo che risulti diversamente, ovvero nel caso in cui ci sia un atto di acquisto che deve provare la proprietà in capo al singolo Condòmino determinandone un uso esclusivo.

8.5. Balconi

I balconi si compongono di diversi elementi: il piano di calpestio, la soletta, il frontalino e il sottobalcone, ed assolvono ad una duplice funzione: costituiscono, da un lato, una proiezione dell'appartamento cui accedono e, dall'altro lato, rappresentano parte integrante e strutturale della facciata, ponendosi come elemento decorativo ed estetico dello stabile.

Sarà quindi condominiale la parte frontale ed ogni altro elemento del balcone che rientri nel prospetto della facciata, mentre sarà di proprietà esclusiva il piano di calpestio la soletta e quanto non rientri come elemento decorativo.

Secondo la giurisprudenza dominante gli elementi decorativi del balcone sono da considerarsi parti comuni.

8.6. Scale e pianerottoli

Le scale sono quella parte della struttura che consente di mettere in comunicazione i vari piani di un edificio condominiale. Proprio per questa loro funzione sono inserite tra i beni oggetto di proprietà comune, a norma dell'art. 1117, n. 1, del codice civile.

Tutti gli elementi delle scale (quali ad esempio: i gradini, le ringhiere, i parapetti, i corrimani, la struttura portante, i pianerottoli, il vano scale, ecc.) nonché qualsiasi accessorio sia posto a loro completamento, servizio o abbellimento devono presumersi comuni.

RIFORMA DEL CONDOMINIO (LEGGE 11 DICEMBRE 2012, N. 220)

9.1. Le maggioranze condominiali

In materia di Condominio, i termini "*quorum costitutivi*" e "*quorum deliberativi*" sono fondamentali per comprendere come si organizzano e si prendono le decisioni all'interno dell'assemblea condominiale. Vediamo nel dettaglio cosa rappresentano e come funzionano questi *quorum*.

9.1.1. *Quorum costitutivi*

Il *quorum costitutivo* si riferisce al numero minimo di Condòmini e di millesimi necessari affinché l'assemblea possa ritenersi validamente costituita e in grado di deliberare. Senza il raggiungimento di questo *quorum*, l'assemblea non può neppure iniziare i lavori.

Secondo l'art. 1136 del codice civile italiano, il *quorum costitutivo* varia in base alla convocazione:

- 1) **Prima convocazione:** l'assemblea è validamente costituita con la presenza di almeno due terzi dei condòmini che rappresentino almeno due terzi del valore dell'edificio (millesimi).
- 2) **Seconda convocazione:** l'assemblea è validamente costituita con la presenza di almeno un terzo dei condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

9.2. *Quorum deliberativi*

Il *quorum deliberativo*, invece, è la maggioranza necessaria per approvare una delibera una volta che l'assemblea è validamente costituita. La necessità di raggiungere un determinato *quorum deliberativo* varia a seconda dell'oggetto della delibera:

- 1) **Delibere ordinarie:** per la maggior parte delle decisioni ordinarie, è sufficiente la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.
- 2) **Delibere straordinarie:** per decisioni di natura straordinaria (es. innovazioni, ricostruzioni, modifiche significative), è necessario ottenere il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

9.3. Importanza delle delibere

La delibera è l'atto attraverso il quale l'assemblea condominiale manifesta la propria volontà e decide su questioni che riguardano la gestione dei beni e dei servizi comuni. Per essere valida, una delibera deve rispettare i *quorum costitutivi* e *deliberativi* previsti dalla legge. In caso contrario, la delibera può essere impugnata e dichiarata nulla o annullabile.

In sintesi, i *quorum costitutivi* e *deliberativi* sono essenziali per il corretto funzionamento dell'assemblea condominiale. Il rispetto di queste maggioranze assicura che le decisioni prese siano rappresentative e valide, garantendo una gestione efficace e condivisa del Condominio.

Non tutte le deliberazioni condominiali seguono le regole generali sui *quorum deliberativi*. Alcune deliberazioni richiedono delle regole più restrittive, che devono essere rispettate per garantirne la validità.

Vediamo in dettaglio quali sono queste delibere e quali sono i requisiti di maggioranza specifici che devono essere rispettati.

9.3.1. Deliberazioni con maggioranza integrale

Nomina e revoca dell'amministratore

Per nominare e revocare l'amministratore è richiesta la maggioranza integrale, ossia:

- numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti;
- numero di voti che rappresenta almeno 1/2 del valore dell'edificio.

Questa maggioranza deve essere raggiunta sia in prima che in seconda convocazione.

Liti attive e passive

Le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore necessitano della stessa maggioranza.

Ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie

Le delibere che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere approvate con la maggioranza integrale.

Innovazioni e miglioramenti

Le deliberazioni relative a innovazioni riguardano:

- opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- opere e interventi per eliminare le barriere architettoniche;
- interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici;
- realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio;
- produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili;

ESEMPIO DI REDAZIONE TABELLA DI PROPRIETÀ GENERALI E SCALA

Si suppone di dover realizzare una Tabella Millesimale per l'edificio rappresentato nelle figure a seguire e che possiede le seguenti caratteristiche:

- l'edificio sorge in zone periferica e si affaccia per due lati su vie poco trafficate e per due lati sul giardino condominiale che a sua volta confina con altri spazi a verde anch'essi privati;
- lo stabile è di recente costruzione ed è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato;
- al piano terra sono presenti quattro unità immobiliari adibite a negozi e due unità adibite ad uffici privati;
- ogni piano è composto da 4 appartamenti;
- nel piano interrato vi sono le unità destinate a cantine e box;
- l'edificio è dotato di un ascensore che serve tutti i piani tranne quello interrato;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo e ad ogni unità immobiliare è stato installato un conta litri, per quantificare il consumo di acqua.

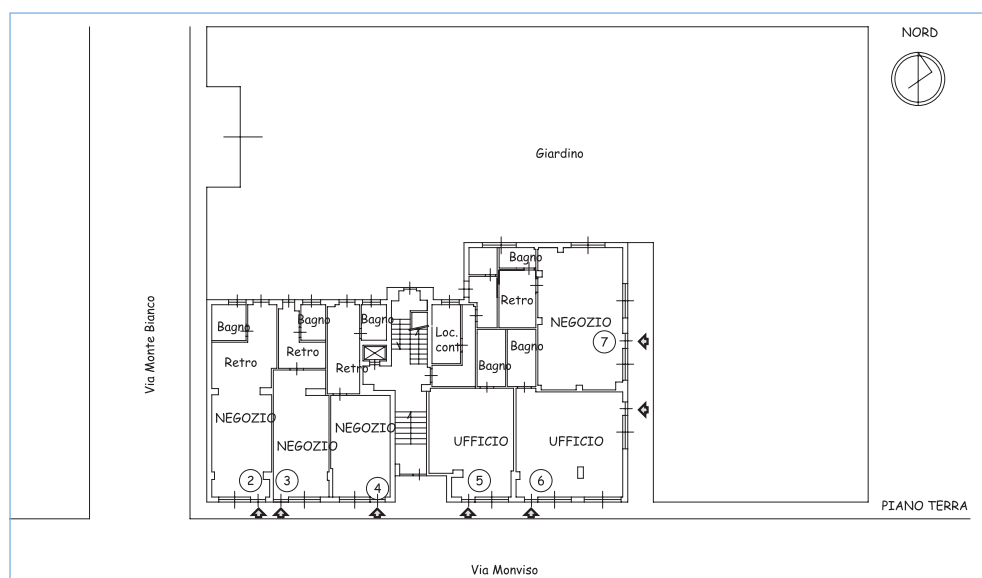


Figura 10.1.

SUPERCONDOMINIO

11.1. Generalità

La legge 11 dicembre 2012, n. 220¹ (*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*), con l'art. 2 ha introdotto l'art. 1117-*bis* del codice civile:

«Art. 1117-*bis* (*Ambito di applicabilità*). – Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117».

L'ultima parte dell'articolo si riferisce al Supercondominio ossia ad una struttura complessa dove più edifici condominiali autonomi condividono alcuni beni funzionali (viali d'ingresso – giardini – cortili – corselli interrati – locali tecnici comuni) e quindi i relativi servizi accessori di gestione e/o manutenzione.

Ogni stabile ha dei beni di cui sono proprietari i soli partecipanti al Condominio (struttura, scala, copertura, area su cui sorge l'edificio). Questi beni determinano un rapporto condominiale che si esercita con un'amministrazione.

Se più edifici hanno in comune dei beni, le amministrazioni dei relativi edifici, dovranno procedere insieme per la gestione delle parti comuni, con un'assemblea unitaria.

La riforma del Condominio è intervenuta anche sulle assemblee del Supercondominio (con l'art. 67 dip. att. c.c.). La convocazione dovrà seguire tre procedure differenti in base al numero dei partecipanti e all'ordine del giorno:

- 1) se il numero dei partecipanti è inferiore a 60, le regole di convocazione sono quelle usuali: convocazione a tutti i singoli proprietari (sia se la materia – da trattare in assemblea – è di ordinaria amministrazione, sia se di straordinaria amministrazione); la partecipazione all'assemblea è consentita a tutti i singoli proprietari;
- 2) se il numero dei partecipanti è superiore a 60 (e le materie sono relative all'ordinaria amministrazione o alla nomina dell'amministratore) il singolo edificio deve nominare un rappresentante comune, solo al rappresentante dell'edificio va consegnata la convocazione e solo costui può partecipare in assemblea;

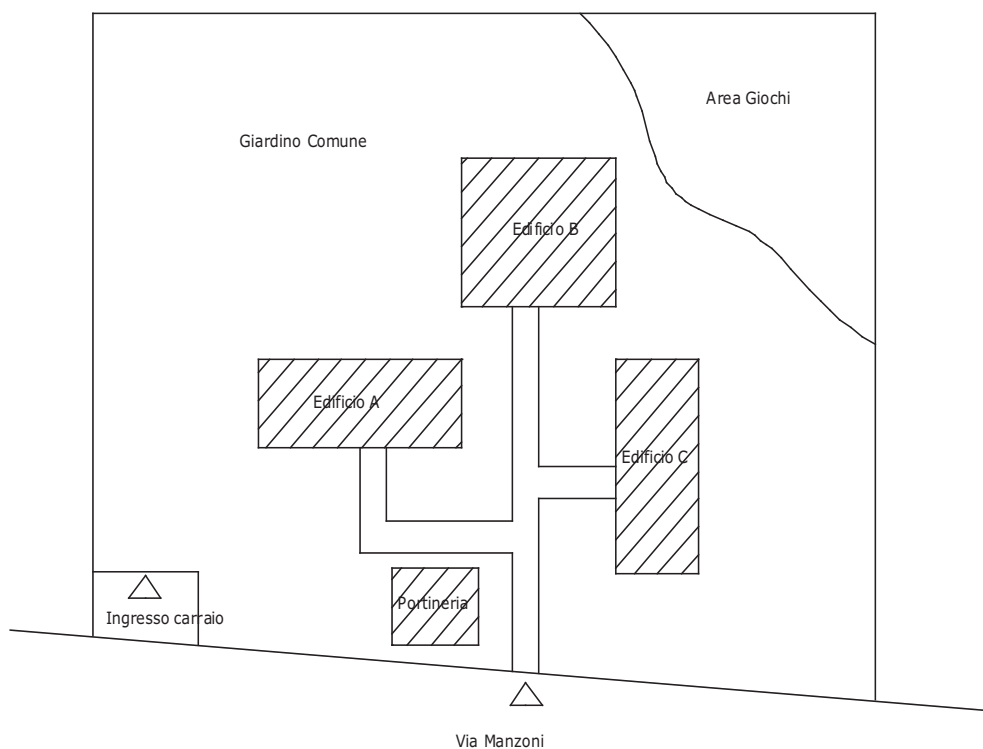
¹ G.U.R.I. n. 293 del 17 dicembre 2012.

ESEMPIO DI REDAZIONE TABELLA PER UN SUPERCONDOMINIO

Si supponga di dover redarre una Tabella di ripartizione spese per un complesso di tre edifici che hanno in comune:

- il giardino;
- l'area giochi;
- la portineria;
- la sala assemblee ed il corsello box.

N.B. L'esempio è disponibile nella WebApp inclusa.



LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

13.1. Regio Decreto-Legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito con modificazioni in Legge 10 gennaio 1935, n. 8

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1

Per gli edifici divisi in piani ovvero in singoli appartamenti o locali che appartengono a diversi proprietari, si osservano le disposizioni del presente decreto.

Art. 2

Quando un fabbricato o gruppo di fabbricati possa dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, ciascun edificio può dar luogo a un condominio separato.

La maggioranza dei condomini dell'intero fabbricato può disporre la separazione. Questa può essere disposta altresì dall'autorità giudiziaria su istanza degli interessati.

Art. 3

Costituiscono proprietà comune, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, i portoni d'ingresso, gli anditi e le scale, le altre parti costitutive dell'edificio che non possono essere oggetto di proprietà esclusiva, la rete della fognatura e i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto e, in generale, tutte le opere, le installazioni, i manufatti che sono indispensabili alla conservazione o all'uso comune dell'edificio.

Le cose anzidette non sono soggette a divisione. I diritti di ciascun partecipante sulle cose medesime sono proporzionali al valore del piano o frazione di piano che gli appartiene.

Qualora vi sia un titolo che disponga in modo diverso da quanto è stabilito nei commi precedenti, i diritti dei singoli condomini sono determinati dal titolo.

Art. 4

Sono egualmente di proprietà comune salvo titolo contrario:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato;

LE SENTENZE DI CASSAZIONE SUL CONDOMINIO

14.1. Tabelle Millesimali

14.1.1. *Apposita convenzione*

La previsione dell'art. 68 disp. att. codice civile, secondo cui la tabella millesimale deve essere allegata al regolamento di condominio, non esclude che i condomini, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stipulare una convenzione limitata alla determinazione delle Tabelle Millesimali (cioè di tutte o di alcune o di una sola di esse).

➤ Cass. civ., sez. II, 7/11/1981, n. 5905, Soc. Garuzzo c. Condominio Cometa

14.1.2. *Approvazione*

Il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardi affari di ordinaria amministrazione, può essere attribuito anche verbalmente, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato, può essere acquisita con ogni mezzo. Pertanto, non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea, nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle Tabelle Millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti.

➤ Cass. civ., sez. II, 28/06/1979, n. 3634, Intorbida e Rampichini c. Condominio di via Bianchini 25, Macerata ed altri e Principi ed altri, in questa Rivista 1979, 398; e in Arch. civ. 1980, 46

Per la domanda di impugnazione di delibera assembleare condominiale avente ad oggetto l'approvazione delle Tabelle Millesimali è sempre competente ratione valoris il tribunale ai sensi dell'art. 9 ultimo comma c.p.c..

➤ Pret. civ. Taranto, 1/07/1986, n. 394, Neglia c. Condominio di via Fratelli Danisi, 14, Castellaneta, in questa Rivista 1986, 711

FOCUS

15.1. L'amministratore condominiale

L'amministratore è l'organo esecutivo del Condominio al quale è legato dal punto di vista legale da rapporti indicati nel contratto di mandato, per sua natura fiduciario. Non è facile inquadrare dal punto di vista della legge la sua figura, anche perché i suoi compiti e le sue responsabilità si sono andate via via ampliando nel tempo.

15.1.1. Nomina e revoca

Art. 1129 c.c. (Nomina e revoca dell'amministratore)

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

L'amministratore deve essere nominato quando in un Condominio vi sono più di quattro Condòmini. Viene eletto dall'assemblea condominiale. La nomina dell'amministratore fatta dal costruttore-venditore di un edificio, anche se inserita nel rogito, è nulla. L'amministratore può essere nominato dall'Autorità Giudiziaria qualora il Condominio ne sia sprovvisto e l'assemblea non riesca a pronunciarsi a proposito. L'Autorità Giudiziaria provvede unicamente su richiesta di almeno un condomino. Per l'importanza che riveste la nomina dell'amministratore, la legge prescrive la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei millesimi degli appartenenti al Condominio. La stessa maggioranza, secondo la giurisprudenza, è necessaria per la riconferma.

L'amministratore può essere revocato dall'assemblea con la stessa maggioranza richiesta per la nomina; la revoca può avvenire in qualsiasi momento anche senza motivo

LA WEBAPP INCLUSA

16.1. Contenuti della WebApp

- **Tabelle Millesimali**: foglio di calcolo in MS Excel che facilita la raccolta dei dati necessari alla realizzazione delle tabelle e calcola in modo automatico le quote millesimali di ogni singola unità immobiliare.
- **Relazione Tabelle Millesimali**: esempio di relazione introduttiva che ogni tecnico deve allegare alla modulistica specifica per la redazione di Tabelle Millesimali.
- **Tabella Supercondominio**: foglio di calcolo in MS Excel per la redazione di una tabella Millesimale per Supercondominio.
- **Esempio Tabella Supercondominio**: esempio di relazione esplicativa nel caso di redazione di una tabella Millesimale per Supercondominio.
- **Speciale "Condominio"**: banca dati di norme e giurisprudenza.

16.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

16.3. Attivazione della WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0466_0.php

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del libro e cliccare **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su www.grafill.it;
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Per accedere alla WebApp e ai relativi contenuti cliccare sulla copertina del libro presente nello scaffale **Le mie App**.

