

Tablelle millesimali, cosa sono e come si redigono

Tablelle millesimali: cosa sono e come si redigono. Un esempio su come eseguire il calcolo delle tablelle millesimali per singole unità immobiliari e parti comuni di un condominio

La **Tabella dei Millesimi Generali**, detta anche Fondamentale, serve a ripartire tutte le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni del condominio. Grazie a questa Tabella, che comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio, possiamo definire il valore delle singole quote di proprietà riferite al valore dell'intero edificio.

Ad essa si ricorrerà quando dovranno essere ripartite, fra tutti i condomini, le **spese di manutenzione straordinaria delle parti comuni** del complesso residenziale e comunque quando ricorrano i casi di applicazione degli articoli del Codice Civile.

Le parti comuni di un edificio condominiale possono essere definite come quelle **porzioni di fabbricato che sono di proprietà di tutti**, ad esempio:

- portineria
- scale
- ascensore
- riscaldamento condominiale
- tetto e lastrico comune

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale **al valore della proprietà di ognuno di esso**.

Per le **parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa**, le spese devono essere ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. da qui la necessità di stilare 2 tipologie di tablelle millesimali differenti:

- tablelle millesimali della singola unità immobiliare
- tabella millesimale di proprietà delle parti comuni di un edificio

Cos'è il millesimo?

Per millesimo si intende quel coefficiente numerico, definito dal **rapporto dei valori delle diverse unità immobiliari rispetto all'intero edificio** (che è rapportato a 1.000). Pertanto i millesimi costituiscono l'unità di misura della proprietà condominiale e si chiamano in questo modo perché il valore dell'intero edificio è pari a 1000.

In un condominio è dunque necessario predisporre i **valori millesimali delle singole unità immobiliari** mediante la redazione delle Tablelle previste e disciplinate dalle norme di attuazione del Codice Civile e dagli articoli del Codice Civile stesso, i quali stabiliscono che il Regolamento di Condominio precisi il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di esso e che tali valori siano espressi in millesimi in apposite Tablelle allegate al regolamento stesso.

Le Tablelle millesimali in termini matematici, traducono, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva che costituiscono l'edificio condominiale ed esprimono il valore delle singole unità immobiliari e, di conseguenza, il valore delle singole quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai fini della formazione della volontà dell'organo assembleare e della ripartizione delle spese.

Il calcolo delle Tablelle millesimali si basa sulla determinazione del **Volume Convenzionale** di ciascuna unità immobiliare.

Il Volume Convenzionale si calcola nel seguente modo:

1. si definisce il **Volume Raggiagliato di ogni vano** (Volume utile di ogni ambiente moltiplicato per una serie di Coefficienti di vano)
2. la somma dei Volumi raggiagliati di tutti i vani di una stessa unità immobiliare fornisce il **Volume raggiagliato dell'unità immobiliare**
3. il valore del Volume Raggiagliato dell'unità immobiliare viene poi moltiplicato per i Coefficienti di Unità (quelli relativi alle unità immobiliari nel suo complesso) pervenendo al **Volume Convenzionale dell'unità immobiliare** considerata.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene, rapportando il Volume Convenzionale alla somma dei Volumi Convenzionali di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio mediante la formula:

$$M_i = 1000 * V_{c_i} / \Sigma$$

in cui:

- M_i è il valore millesimale dell'i-esima unità immobiliare
- V_{c_i} è il Volume Convenzionale dell'i-esima unità immobiliare
- Σ è la somma dei Volumi Convenzionali di tutte le unità immobiliari

Tabelle millesimali: i coefficienti di vano e di unità

Di seguito è riportato l'elenco completo di tutti i coefficienti correttivi definiti ed utilizzati per il calcolo del Volume Raggiagliato. A secondo dei casi è facoltà del progettista inserire nuovi coefficienti per affinare il calcolo.

Per ogni tipologia è presente la descrizione nonché l'elenco dei valori:

- **coefficienti di vano:**
 - coefficiente di orientamento
 - coefficiente di utilizzo
 - coefficiente di luminosità
- **coefficienti di unità:**
 - coefficiente di destinazione
 - coefficiente di piano
 - coefficiente di funzionalità

Le Tabelle millesimali in oggetto sono state compilate tenendo conto di quanto disposto con le norme di attuazione del Codice Civile, di quanto previsto dalla circolare ministeriale n. 12480 del 26/03/1966 (che aggiorna e sostituisce la precedente n. 9400 del 1/07/1926) e la Legge n. 382 del 27/07/1978 sull'equo canone e alla luce delle caratteristiche specifiche del complesso in oggetto, attentamente rilevate, e/o modificate e verificate.

Coefficiente di orientamento

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in funzione dell'Orientamento:

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO	
Descrizione	Valore
Est	0.97
Nord	0.95
Nord – Est	0.96
Nord – Ovest	0.96
Ovest	0.97

Sud	1.00
Sud – Est	0.99
Sud – Ovest	0.99

Coefficiente di utilizzo

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in funzione dell'utilizzo che i singoli Vani delle Unità immobiliari hanno:

COEFFICIENTE DI UTILIZZO	
Descrizione	Valore
Dipendenze Esclusive	0.20
Spazi aperti	1.00
Vani accessori diretti	0.80
Vani accessori indiretti	0.50
Vani Principali	1.00
Vani senza finestre	0.40

Coefficiente di luminosità

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in funzione del Valore della Luminosità espresso in K:

COEFFICIENTE DI LUMINOSITÀ	
Descrizione	Valore
Vani con K da 6 a 7	1.00
Vani con K da 7 a 8	0.96
Vani con K da 8 a 9	0.94
Vani con K da 9 a 10	0.92
Vani con K > 10	0.90
Vani Interni	1.00
Vani senza finestre	0.75

Il coefficiente di luminosità è quel coefficiente che considera la quantità di luce che entra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La superficie illuminata è data dalle finestre dell'ambiente o da altra parte che produca illuminazione ad un vano. La misura della luminosità dipende dalla superficie illuminante e quella illuminata, cioè l'ampiezza del vano. oltre che dall'altezza del piano e dall'orientamento.

Possiamo calcolare il valore della luminosità attraverso la seguente espressione:

$$K = Sa / Sf$$

in cui:

- Sa è la superficie dell'ambiente
- Sf è la superficie delle finestre

Coefficiente di destinazione

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in base alla Destinazione d'uso dell'unità:

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	
Descrizione	Valore
Appartamenti	1.00
Autorimesse comuni, in luogo aperto	0.20
Autorimesse comuni, in luogo chiuso	0.30
Balconi (coperti e scoperti)	0.25
Box auto esterni al fabbricato	0.45
Box auto interni al fabbricato	0.55
Cantine e Soffitte	0.25
Cortile e Giardini	0.15
Laboratori	0.95
Lastrici solari ad uso esclusivo	0.15
Logge coperte	0.40
Logge scoperte	0.30
Magazzini a piano seminterrato	0.60
Magazzini a piano terreno	0.75
Negozi	1.45
Terrazze a livello scoperte	0.25
Uffici, Studi Professionali, ecc.	1.30

Coefficiente di piano

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi individuati in base alle caratteristiche architettoniche della costruzione:

COEFFICIENTE DI PIANO	
Descrizione	Valore
Piani Intermedi	1.00
Piani Intermedi (oltre il Terzo)	0.95
Piano Attico	1.20
Piano Attico (oltre il Terzo)	1.10

Piano Interrato	0.80
Piano Penultimo	1.00
Piano Penultimo (oltre il Terzo)	0.95
Piano Primo	1.00
Piano Rialzato	0.90
Piano Secondo	1.00
Piano Seminterrato	0.80
Piano Terreno	0.90
Piano Ultimo	1.00
Piano Ultimo (oltre il Terzo)	1.00

Coefficiente di funzionalità

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in base alla Funzionalità delle unità immobiliari:

COEFFICIENTE DI FUNZIONALITÀ	
Descrizione	Valore
Buona	1.05
Normale	1.00
Ottima	1.10
Pessima	0.90
Scadente	0.95

Tabelle millesimali parti comuni del condominio

Le spese necessarie per la **conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio** sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Se si tratta, però, di **parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa**, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Da qui la necessità di redigere altre Tabelle per ottemperare alle disposizioni del Codice Civile, quali ad esempio:

- tabella ascensore
- tabella riscaldamento comune
- tabella tetti e lastrici comuni
- tabella scale

Tabella ascensore

Vengono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti l'**impianto ascensore**.

La ripartizione è effettuata, per i condomini che sono serviti dall'ascensore, nel seguente modo:

- 50% in ragione dei millesimi di proprietà
- 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo

Tabella riscaldamento comune

Vengono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le spese per la **manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento comune**(centralizzato).

La ripartizione delle spese di riscaldamento è effettuata, facendo la media fra:

- il valore millesimale del Volume Riscaldato di ogni singola Unità Immobiliare rispetto al Volume Totale Riscaldato
- il valore millesimale delle Superfici Radianti di ogni singola Unità Immobiliare rispetto alla Superficie Radiante Totale

Tabella Tetti e Lastrici comuni

Vengono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le **spese di riparazione e/o ricostruzione dei Tetti spioventi e Lastrici comuni**.

La ripartizione è effettuata in ragione dei millesimi di proprietà dei condomini le cui unità sono sottostanti il tetto.

Tabella Scale

Sono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le **scale comuni**.

La ripartizione è effettuata, per i condomini che sono serviti dalle Scale, nel seguente modo:

- 50% in ragione dei millesimi di proprietà
- 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo