

CONDOMINIO VIA THOMAS ELIOT

NAPOLI

**IMMAGINE DELLA FACCIATA DEL FABBRICATO
NON PUBBLICATA PER MOTIVI DI PRIVACY**

TABELLE MILLESIMALI

Aggiornate al 15.02.2007

Il Tecnico
Ing. Alessandro Gargiulo

RELAZIONE INTRODUTTIVA AL CALCOLO DELLE TABELLE MILLESIMALI

Il sottoscritto Ing. Alessandro GARGIULO con studio in Pollena Trocchia (NA) alla via San Giacomo, 52 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° 15021, in espletamento dell'incarico conferitogli dai condomini del condominio sito in Napoli alla Via Thomas Eliot, si accinge ad illustrare i criteri adottati per il calcolo delle tabelle millesimali, indispensabili per l'amministrazione e la ripartizione delle parti in comune.

Come si evince dagli elaborati allegati, sono state predisposte complessivamente n. 14 tabelle denominate **A, Aa, Ab, Ac, Ba, Bb, Bc, Ca, Cb, Cc, Da, Db, Dc** e **E** che va ad illustrare singolarmente qui di seguito.

TABELLA A

E' la tabella fondamentale, occorrente per la ripartizione di tutte le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni delle tre scale, secondo le modalità sancite dall'art. 1123 C.C. (1° comma) e cioè in relazione al valore delle singole quote di proprietà di ciascun condomino.

L'importanza di tale tabella è facilmente comprensibile, poiché dovrà servire a ripartire le spese di maggiore entità e perché da essa deriveranno le altre tabelle.

L'utilizzazione della tabella **A**, in pratica occorrerà:

- a) per la costituzione di assemblee condominiali e relative deliberazioni;
- b) per la ripartizione di tutte le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, riguardanti la facciata, le strutture portanti, gli spazi comuni alle tre scale;
- c) per la ripartizione delle spese riguardanti l'assicurazione al palazzo.

Detta tabella è stata calcolata, considerando proporzionalmente tutte le superfici virtuali, ottenute moltiplicando ogni singola superficie per determinati coefficienti di riduzione, che definiscono numericamente le particolari qualità e caratteristiche diversificanti le unità immobiliari fra loro.

I vari coefficienti di riduzione sono qui di seguito riportati:

Coefficienti di destinazione

Locali d'ingresso	0.85
Camere (Soggiorni, pranzo, letti, ecc.)	1.00
Studi professionali	1.10
Cucine	0.95
Ripostigli, lavanderie, cantinole	0.85
Corridoi, disimpegni	0.85
Bagni, wc	0.90
Balconi	0.30
Verande	0.75

Coefficienti di utilizzazione

Abitazioni	(<i>abit</i>)	1.00
Cantinole	(<i>cant</i>)	0.55

Coefficienti di orientamento

Nord	<i>(n)</i>	0.90
Nord - Est	<i>(n e)</i>	0.93
Est	<i>(e)</i>	0.95
Sud - Est	<i>(s e)</i>	0.98
Sud	<i>(s)</i>	1.00
Sud - Ovest	<i>(s o)</i>	0.98
Ovest	<i>(o)</i>	0.95
Nord - Ovest	<i>(n o)</i>	0.93
Vano senza finestra	<i>(vsf)</i>	0.75

Coefficienti di prospetto

Strade principali	<i>(prin)</i>	1.00
Zone di rispetto	<i>(risp)</i>	0.90
Vano senza finestra	<i>(vsf)</i>	0.75

Coefficienti di luminosità

Locale non illuminato	<i>(vsf)</i>	0.88
Locale illuminato da finestra piccola	<i>(fp)</i>	0.90
Locale illuminato da finestra grande	<i>(fg)</i>	0.95
Locale illuminato da balcone piccolo	<i>(bp)</i>	0.95
Locale illuminato da balcone grande	<i>(bg)</i>	1.00
Balcone	<i>(bal)</i>	1.00

A tal riguardo si precisa che nei locali in cui sono presenti diversi tipi di aperture, è stata presa in considerazione, per l'applicazione del coefficiente di luminosità, quella con coefficiente più alto.

Coefficiente di piano

Piano sottostrada	<i>(sot)</i>	0.85
Piano terra	<i>(ter)</i>	0.90
Piano primo	<i>(1°)</i>	0.95
Piano secondo	<i>(2°)</i>	1.00
Piano terzo	<i>(3°)</i>	1.05
Piano quarto	<i>(4°)</i>	1.10
Piano quinto	<i>(5°)</i>	1.15

TABELLA Aa

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti il portoncino d'ingresso alle scale, l'androne delle scale e ogni spazio in comune ai condomini della sola scala "a"

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A, ma considerando solo gli interni della scala "a".

TABELLA Ab

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti il portoncino d'ingresso alle scale, l'androne delle scale e ogni spazio in comune ai condomini della sola scala "b"

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A, ma considerando solo gli interni della scala "b".

TABELLA Ac

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti il portoncino d'ingresso alle scale, l'androne delle scale e ogni spazio in comune ai condomini della sola scala "c"

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A, ma considerando solo gli interni della scala "c".

TABELLA Ba

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti ogni spazio comune ai soli appartamenti della sola scala "a".

L'utilizzazione della tabella **Ba**, in pratica occorrerà:

- a) Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante le condotte fecali;
- b) Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante ogni impianto o ogni spazio comune ai soli appartamenti della scala "a".

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A, ma considerando solo gli appartamenti (cantinole escluse) della scala "a".

TABELLA Bb

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti ogni spazio comune ai soli appartamenti della sola scala "b".

L'utilizzazione della tabella **Bb**, in pratica occorrerà:

- c) Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante le condotte fecali;
- d) Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante ogni impianto o ogni spazio comune ai soli appartamenti della scala "b".

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A, ma considerando solo gli appartamenti (cantinole escluse) della scala "b".

TABELLA Bc

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti ogni spazio comune ai soli appartamenti della sola scala "c".

L'utilizzazione della tabella **Bc**, in pratica occorrerà:

- e) Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante le condotte fecali;
- f) Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante ogni impianto o ogni spazio comune ai soli appartamenti della scala "c".

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A, ma considerando solo gli appartamenti (cantinole escluse) della scala "c".

TABELLA Ca

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti le scale e l'ascensore del fabbricato "a", che collegano in verticale il piano terra con il quinto piano.

Essa è stata predisposta ripartendo le spese per la prima metà, proporzionalmente alle superfici virtuali e per la seconda metà in proporzione al piano (art. 1124 C.C.).

Da tale tabella sono chiaramente escluse le cantinole e le unità immobiliari che non usufruiscono delle scale e dell'ascensore (unità al piano terra).

TABELLA Cb

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti le scale e l'ascensore del fabbricato "b", che collegano in verticale il piano terra con il quinto piano.

Essa è stata predisposta ripartendo le spese per la prima metà, proporzionalmente alle superfici virtuali e per la seconda metà in proporzione al piano (art. 1124 C.C.).

Da tale tabella sono chiaramente escluse le cantinole e le unità immobiliari che non usufruiscono delle scale e dell'ascensore (unità al piano terra).

TABELLA Cc

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti le scale e l'ascensore del fabbricato "c", che collegano in verticale il piano terra con il quinto piano.

Essa è stata predisposta ripartendo le spese per la prima metà, proporzionalmente alle superfici virtuali e per la seconda metà in proporzione al piano (art. 1124 C.C.).

Da tale tabella sono chiaramente escluse le cantinole e le unità immobiliari che non usufruiscono delle scale e dell'ascensore (unità al piano terra).

TABELLA Da

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti gli spazi comuni alle cantinole e le relative scale di accesso che dal piano terra vanno al piano sottostrada.

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A ma considerando solo le superfici virtuali delle cantinole della scala "a".

TABELLA Db

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti gli spazi comuni alle cantinole e le relative scale di accesso che dal piano terra vanno al piano sottostrada.

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A ma considerando solo le superfici virtuali delle cantinole della scala "b".

TABELLA Dc

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardanti gli spazi comuni alle cantinole e le relative scale di accesso che dal piano terra vanno al piano sottostrada.

E' stata calcolato con gli stessi principi della Tabella A ma considerando solo le superfici virtuali delle cantinole della scala "c".

TABELLA E

E' la tabella occorrente per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie riguardante l'impianto centralizzato di riscaldamento.

E' stata calcolata tenendo conto dei volumi riscaldati di ogni singola unità abitativa (escluso verande, balconi e cantinole).

Si precisa a riguardo che in qualche caso la parete divisoria tra appartamento e veranda è stato eliminata e sarebbe stato corretto considerare come volume riscaldato anche la veranda.

In altri casi, gli infissi tra appartamento e veranda sono stati eliminati e allo stesso modo sarebbe stato corretto considerare la veranda come volume riscaldato.

Dalle planimetrie fornite, mentre è chiaro vedere in alcune le pareti eliminate, nulla è stato dichiarato per l'eliminazione degli infissi.

Onde evitare spiacevoli incongruenze, le verande sono state escluse dal calcolo dei volumi riscaldati.

Precisa, inoltre, che le superfici necessarie per il calcolo delle suddette tabelle, sono state ricavate dalle planimetrie fornite dai singoli condomini su cui erano riportate eventuali variazioni avvenute negli anni rispetto alle planimetrie originarie.

Sicuro di aver ben interpretato lo spirito della Legge in materia, unitamente all'esperienza professionale maturata, di cui ha fatto tesoro nella scelta dei coefficienti adottati, è convinto di aver bene e scrupolosamente operato per la redazione dei millesimi e con sana coscienza professionale Vi ringrazia per la fiducia accordatagli.

Napoli lì, 15.02.2007

Il tecnico

Ing. Alessandro GARGIULO

**CONDOMINIO Via Thomas Eliot,
Napoli**

Scala C		int. 1			piano: T				destinazione abitazione				
Ambienti	Superficie	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di utilizzazione		Coefficiente di orientamento		Coefficiente di prospetto		Coefficiente di luminosità		Coefficiente di piano		Superficie virtuale
Ingresso	4,32	0,85	abit	1,00	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	ter	0,90	1,64
Corridoio	6,08	0,85	abit	1,00	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	ter	0,90	2,30
Ripostiglio	1,12	0,85	abit	1,00	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	ter	0,90	0,42
Cucina	3,24	0,95	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	f p	0,90	ter	0,90	2,24
Studio	9,60	1,10	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	b p	0,95	ter	0,90	8,13
Bagno	5,04	0,90	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	f p	0,90	ter	0,90	3,31
Studio	15,84	1,10	abit	1,00	n	0,90	prin	1,00	f g	0,95	ter	0,90	13,41
Studio	14,28	1,10	abit	1,00	n	0,90	prin	1,00	f g	0,95	ter	0,90	12,09
Studio	18,48	1,10	abit	1,00	n	0,90	prin	1,00	f g	0,95	ter	0,90	15,64
Balcone	2,88	0,30	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	bal	1,00	ter	0,90	0,70
Cantinola	6,72	0,85	cant	0,55	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	sot	0,85	1,32
TOTALE	87,60												61,20

	Sup. Appart.	h	Volume riscaldato
Superficie riscaldata	78,00	3,00	234,00

Sup. Virtuale appartamento	59,88
Sup. Virtuale cantinola	1,32

CONDOMINIO Via Thomas Eliot, Napoli													
Scala C		int. 12		piano: 5°				destinazione abitazione					
Ambienti	Superficie	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di utilizzazione		Coefficiente di orientamento		Coefficiente di prospetto		Coefficiente di luminosità		Coefficiente di piano		Superficie virtuale
Ingresso	5,04	0,85	abit	1,00	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	5°	1,15	2,44
Corridoio	8,12	0,85	abit	1,00	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	5°	1,15	3,93
Ripostiglio	3,08	0,85	abit	1,00	o	0,95	risp	0,90	f p	0,90	5°	1,15	2,32
Cucina	9,60	0,95	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	b p	0,95	5°	1,15	8,97
Wc	3,08	0,90	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	f p	0,90	5°	1,15	2,58
Bagno	4,20	0,90	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	f p	0,90	5°	1,15	3,52
Camera	13,68	1,00	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	f g	0,95	5°	1,15	13,45
Camera	16,72	1,00	abit	1,00	o	0,95	risp	0,90	f g	0,95	5°	1,15	15,62
Camera	14,28	1,00	abit	1,00	n	0,90	prin	1,00	b g	1,00	5°	1,15	14,78
Camera	18,48	1,00	abit	1,00	n	0,90	prin	1,00	b g	1,00	5°	1,15	19,13
Balcone	8,96	0,30	abit	1,00	n	0,90	prin	1,00	bal	1,00	5°	1,15	2,78
Veranda	4,95	0,75	abit	1,00	s	1,00	risp	0,90	bal	1,00	5°	1,15	3,84
Cantinola	6,72	0,85	cant	0,55	vsf	0,75	vsf	0,75	vsf	0,88	sot	0,85	1,32
TOTALE	116,91												94,68

	Sup. Appart.	h	Volume riscaldato
Superficie riscaldata	96,28	3,00	288,84

Sup. Virtuale appartamento	93,35
Sup. Virtuale cantinola	1,32

CONDOMINIO Via Thomas Eliot, - Napoli

TABELLA A (Generale)

Scala	Piano	Interno	Sup. Virtuali	Millesimi
A	T	1	68,14	20,116
A	T	2	58,77	17,350
A	T	3	69,77	20,598
A	1°	4	89,48	26,416
A	1°	5	68,10	20,105
A	1°	6	78,59	23,202
A	2°	7	94,10	27,780
A	2°	8	71,60	21,138
A	2°	9	82,64	24,397
A	3°	10	99,16	29,274
A	3°	11	70,94	20,943
A	3°	12	87,84	25,932
A	4°	13	105,74	31,217
A	4°	14	79,56	23,488
A	4°	15	90,52	26,724
A	5°	16	111,94	33,046
A	5°	17	77,54	22,892
A	5°	18	94,61	27,931
B	T	1	56,37	16,642
B	T	2	66,85	19,736
B	1°	3	65,23	19,257
B	1°	4	88,04	25,991
B	2°	5	66,95	19,765
B	2°	6	92,61	27,341
B	3°	7	72,34	21,356
B	3°	8	99,28	29,310
B	4°	9	77,31	22,824
B	4°	10	103,94	30,685
B	5°	11	80,56	23,783
B	5°	12	108,61	32,064
C	T	1	61,20	18,068
C	T	2	57,83	17,073
C	1°	3	65,92	19,461
C	1°	4	76,54	22,596
C	2°	5	67,33	19,877
C	2°	6	80,50	23,765
C	3°	7	73,48	21,693
C	3°	8	84,45	24,932
C	4°	9	76,12	22,472
C	4°	10	88,41	26,101
C	5°	11	83,69	24,707
C	5°	12	94,68	27,952
TOTALE			3387,28	1000,000

Millesimi = 1000 x Volume virtuale : TOT. Volumi Virtuali

CONDOMINIO Via Thomas Eliot,

- Napoli

TABELLA Ca (Tabella Scale verticale A)

Scala	Interno	Piano	Sup. virtuale appartamento	Volume Virtuale x 1000 : Totale Volume Virtuale (a)	Piani percorsi	Piani Percorsi x 1000 : Totale Piani Percorsi (b)	Millesimi (a+b) : 2
A	4	1°	87,83	68,693	1	22,222	45,458
A	5	1°	66,45	51,972	1	22,222	37,097
A	6	1°	76,94	60,176	1	22,222	41,199
A	7	2°	92,45	72,307	2	44,444	58,376
A	8	2°	69,95	54,709	2	44,444	49,577
A	9	2°	80,99	63,344	2	44,444	53,894
A	10	3°	97,88	76,554	3	66,667	71,610
A	11	3°	69,29	54,193	3	66,667	60,430
A	12	3°	86,19	67,411	3	66,667	67,039
A	13	4°	104,08	81,403	4	88,889	85,146
A	14	4°	77,91	60,935	4	88,889	74,912
A	15	4°	89,09	69,679	4	88,889	79,284
A	16	5°	110,50	86,423	5	111,111	98,767
A	17	5°	75,89	59,355	5	111,111	85,233
A	18	5°	93,14	72,846	5	111,111	91,978
TOTALE			1278,58	1000,000	45,00	1000,000	1000,000

CONDOMINIO Via Thomas Eliot,

- Napoli

TABELLA Cc (Tabella Scale verticale C)

Scala	Interno	Piano	Sup. virtuale appartamento	Volume Virtuale x 1000 : Totale Volume Virtuale (a)	Piani percorsi	Piani Percorsi x 1000 : Totale Piani Percorsi (b)	Millesimi (a+b) : 2
C	3	1°	64,60	83,046	1	33,333	58,190
C	4	1°	75,21	96,686	1	33,333	65,010
C	5	2°	66,01	84,859	2	66,667	75,763
C	6	2°	79,17	101,777	2	66,667	84,222
C	7	3°	72,16	92,765	3	100,000	96,382
C	8	3°	83,13	106,867	3	100,000	103,434
C	9	4°	74,79	96,146	4	133,333	114,740
C	10	4°	87,09	111,958	4	133,333	122,646
C	11	5°	82,37	105,890	5	166,667	136,278
C	12	5°	93,35	120,006	5	166,667	143,335
TOTALE			777,88	1000,000	30,00	1000,000	1000,000

CONDOMINIO Via Thomas Eliot, - Napoli

TABELLA E (Riscaldamento)

Scala	Piano	Interno	Volume riscaldato	Millesimi
A	T	1	264,81	22,492
A	T	2	255,30	21,683
A	T	3	303,12	25,744
A	1°	4	338,31	28,733
A	1°	5	255,30	21,683
A	1°	6	303,12	25,744
A	2°	7	338,31	28,733
A	2°	8	255,30	21,683
A	2°	9	303,12	25,744
A	3°	10	338,31	28,733
A	3°	11	255,30	21,683
A	3°	12	303,12	25,744
A	4°	13	338,31	28,733
A	4°	14	255,30	21,683
A	4°	15	303,12	25,744
A	5°	16	338,31	28,733
A	5°	17	255,30	21,683
A	5°	18	303,12	25,744
B	T	1	235,56	20,006
B	T	2	281,52	23,912
B	1°	3	235,56	20,006
B	1°	4	337,38	28,654
B	2°	5	235,56	20,006
B	2°	6	337,38	28,654
B	3°	7	235,56	20,006
B	3°	8	337,38	28,654
B	4°	9	235,56	20,006
B	4°	10	337,38	28,654
B	5°	11	235,56	20,006
B	5°	12	337,38	28,654
C	T	1	234,00	19,874
C	T	2	237,36	20,159
C	1°	3	234,00	19,874
C	1°	4	288,84	24,532
C	2°	5	234,00	19,874
C	2°	6	288,84	24,532
C	3°	7	234,00	19,874
C	3°	8	288,84	24,532
C	4°	9	234,00	19,874
C	4°	10	288,84	24,532
C	5°	11	234,00	19,874
C	5°	12	288,84	24,532
T O T A L E			11774,22	1000,000
Millesimi = 1000 x Volume virtuale : TOT. Volumi Virtuali				