

RELAZIONE

SUL CALCOLO DEL VOLUME CONVENZIONALE PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE DEI MILLESIMI

COMMITTENTE: SPA Complesso "LE ORCHIDEE" - Via Mazzini 123 -20100
Milano (MI)

Data, 13/04/2017

Il Tecnico
(Geometra Vincenzo Millesimo)

RELAZIONE DESCRITTIVA

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Vincenzo Millesimo** iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Milano con il n. 787, con Studio Tecnico in **Milano (MI)**, in **C.so Umberto I** incaricato dall'amministrazione del condominio **Complesso "LE ORCHIDEE"** sito in **Milano (MI)** alla **Via Mazzini 123**, di predisporre i valori millesimali delle singole unità immobiliari mediante la redazione delle Tabelle 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 Tabelle allegate al regolamento stesso.

1. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato condominiale **Complesso "LE ORCHIDEE"** di tipo **economico e popolare**, per il quale si sono compilate le Tabelle è ubicato in **Milano (MI)**, alla **Via Mazzini 123** - zona **periferica** ed è costituito da n. **2** edifici, n. **12** unità immobiliari in carico a n. **12** proprietari.

1. TABELLA DEI MILLESIMI GENERALI

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, in relazione al valore delle singole quote di proprietà riferite al valore dell'intero edificio e comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio **Complesso "LE ORCHIDEE"**.

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

Il calcolo della Tabella dei Millesimi Generali si basa sulla determinazione del Volume Convenzionale di ciascuna unità immobiliare. Tale determinazione si effettua in due tempi. Dapprima si calcola il "Volume Raggiugliato" di ogni vano, che si ottiene moltiplicando il Volume utile di ogni ambiente della stessa per una serie di Coefficienti di Vano, attribuiti, con identico criterio per tutte le unità immobiliari, alle caratteristiche intrinseche di ogni vano: la somma dei Volumi raggiugliati di tutti i vani di una stessa unità immobiliare fornisce il Volume raggiugliato dell'unità immobiliare.

Questo Volume 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:

$$Mi = 1000 * Vci / \Sigma$$

in cui:

Mi è il valore millesimale dell'i-esima unità immobiliare;

Vci è il Volume Convenzionale dell'i-esima unità immobiliare;

Σ è la somma dei Volumi Convenzionali di tutte le unità immobiliari;

Tabella dei Millesimi Generali					
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	Vol. Conv.	Millesimi
PALAZZO "A"	PIANO PRIMO	Appartamento	Bellini Giovanni	97.77	90.30
PALAZZO "A"	PIANO PRIMO	Ufficio	Bernini Lorenzo	54.49	50.32
PALAZZO "A"	PIANO SECONDO	Appartamento	Botticelli Sandro	91.02	84.06
PALAZZO "A"	PIANO SECONDO	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	55.21	50.99
PALAZZO "A"	PIANO TERZO	Appartamento	Cellini Benvenuto	93.24	86.11
PALAZZO "A"	PIANO TERZO	Ufficio	Da Vinci Leonardo	138.02	127.47
PALAZZO "B"	PIANO PRIMO	Appartamento	Mantegna Andrea	92.47	85.40
PALAZZO "B"	PIANO PRIMO	Ufficio	Masaccio Tommaso	107.13	98.94
PALAZZO "B"	PIANO SECONDO	Appartamento	Picasso Pablo	90.06	83.17
PALAZZO "B"	PIANO SECONDO	Ufficio	Raffaello Sanzio	109.28	100.93

PALAZZO "B"	PIANO TERZO	Appartamento	Tiziano Vecellio	46.24	42.71
PALAZZO "B"	PIANO TERZO	Ufficio	Veneziano Domenico	107.85	99.60

1. I COEFFICIENTI DI VANO

Di seguito è riportato l'elenco completo di tutti i coefficienti correttivi definiti ed utilizzati per il calcolo del Volume Raggiungiato dei vani. Per ogni tipologia è presente la descrizione nonché l'elenco dei valori.

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in funzione dell'Orientamento, così come approvati con Delibera Condominiale del 13/06/2004.

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, così come approvati con Delibera Condominiale del 13/06/2004.

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 LUMINOSITA'

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in funzione del Valore della Luminosità espresso in K, così come approvati con Delibera Condominiale del 13/06/2004.

COEFFICIENTE DI LUMINOSITA'	
Descrizione	Valore
Vani con K > 10	0.90
Vani con K da 06 a 07	1.00
Vani con K da 07 a 08	0.96
Vani con K da 08 a 09	0.94
Vani con K da 09 a 10	0.92
Vani Interni	1.00
Vani senza finestre	0.75

1. I COEFFICIENTI DI UNITÀ

I coefficienti correttivi di seguito elencati sono quelli definiti ed utilizzati per il calcolo del Volume Convenzionale delle unità immobiliari. Per ogni tipologia è riportata la relativa descrizione e l'elenco dei valori.

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in base alla Destinazione d'uso dell'unità, così come approvati con Delibera Condominiale del 13/06/2004.

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, così come approvati con Delibera Condominiale del 13/06/2004.

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 FUNZIONALITA'

Nella Tabella è riportato l'elenco dei Coefficienti Correttivi in base alla Funzionalità delle unità immobiliari, così come approvati con Delibera Condominiale del 13/06/2004.

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

COEFFICIENTE DI VEDUTA

COEFFICIENTE DI VEDUTA	
Descrizione	Valore
VISTA PARCHEGGIO	0.40
VISTA PARCO	1.00
VISTA PARCO GIOCHI	0.80

1. LE ALTRE TABELLE DEI MILLESIMI

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, sono sostenute, come detto fin ora, dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ma se si tratta 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.

Il criterio per la determinazione delle altre Tabelle, quali possono essere ad esempio quella delle Scale, dell'Ascensore, del Lastrico comune o di quelli esclusivi, della Portineria, ecc., sarà evidenziato nella Descrizione di ogni singola Tabella.

Tabella Ascensore

Nella Tabella sono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti l'Impianto Ascensore. La ripartizione è effettuata, per i condomini che sono serviti dall'ascensore, al 50% in ragione dei millesimi di proprietà ed al 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Tabella Ascensore							
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	Mill/Prop	Mill/Piano	TotMill/P	Mill/Asc
P_A	P1	Appartamento	Bellini Giovanni	45.15	2.15	25.45	70.60
P_A	P1	Ufficio	Bernini Lorenzo	25.16	1.20	14.21	39.37
P_A	P2	Appartamento	Botticelli Sandro	42.03	3.50	41.43	83.46
P_A	P2	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	25.50	2.13	25.21	50.71
P_A	P3	Appartamento	Cellini Benvenuto	43.05	5.13	60.72	103.77
P_A	P3	Ufficio	Da Vinci Leonardo	63.73	7.59	89.84	153.57
P_B	P1	Appartamento	Mantegna Andrea	42.70	2.03	24.03	66.73
P_B	P1	Ufficio	Masaccio Tommaso	49.47	2.36	27.94	77.41
P_B	P2	Appartamento	Picasso Pablo	41.58	3.47	41.08	82.66
P_B	P2	Ufficio	Raffaello Sanzio	50.47	4.21	49.83	100.30
P_B	P3	Appartamento	Tiziano Vecellio	21.36	2.54	30.07	51.43

P_B	P3	Ufficio	Veneziano Domenico	49.80	5.93	70.19	119.99
-----	----	---------	--------------------	-------	------	-------	---------------

Tabella Riscaldamento Comune

Nella Tabella sono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le spese per la manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento comune (centralizzato). La ripartizione è effettuata, facendo la media fra il valore millesimale del Volume Riscaldato di ogni singola Unità Immobiliare rispetto al Volume Totale Riscaldato ed il valore millesimale delle Superfici Radianti di ogni singola Unità Immobiliare rispetto alla Superficie Radiante Totale.

Tabella Riscaldamento Comune						
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	MillVolRisc	MillSupRad	MillRisc
P_A	P1	Appartamento	Bellini Giovanni	82.51	57.31	69.91
P_A	P1	Ufficio	Bernini Lorenzo	35.05	62.26	48.66
P_A	P2	Appartamento	Botticelli Sandro	90.99	85.61	88.30
P_A	P2	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	80.09	83.54	81.82
P_A	P3	Appartamento	Cellini Benvenuto	89.38	92.56	90.97
P_A	P3	Ufficio	Da Vinci Leonardo	113.29	117.84	115.56
P_B	P1	Appartamento	Mantegna Andrea	132.32	135.10	133.71
P_B	P1	Ufficio	Masaccio Tommaso	80.93	65.48	73.20
P_B	P2	Appartamento	Picasso Pablo	50.64	75.40	63.02
P_B	P2	Ufficio	Raffaello Sanzio	55.35	55.49	55.42
P_B	P3	Appartamento	Tiziano Vecellio	82.64	71.44	77.04
P_B	P3	Ufficio	Veneziano Domenico	106.82	97.97	102.40

Tabella Tetti e Lastrici comuni

Nella Tabella sono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le spese di riparazione e/o ricostruzione dei Tetti spioventi e Lastrici comuni, in ragione dei millesimi di proprietà dei condomini le cui unità sono sottostanti il tetto.

Tabella Tetti e Lastrici comuni				
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	MillTetLas
P_A	P1	Appartamento	Bellini Giovanni	90.30
P_A	P1	Ufficio	Bernini Lorenzo	50.32
P_A	P2	Appartamento	Botticelli Sandro	84.06
P_A	P2	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	50.99
P_A	P3	Appartamento	Cellini Benvenuto	86.11
P_A	P3	Ufficio	Da Vinci Leonardo	127.47
P_B	P1	Appartamento	Mantegna Andrea	85.40
P_B	P1	Ufficio	Masaccio Tommaso	98.94
P_B	P2	Appartamento	Picasso Pablo	83.17
P_B	P2	Ufficio	Raffaello Sanzio	100.93
P_B	P3	Appartamento	Tiziano Vecellio	42.71
P_B	P3	Ufficio	Veneziano Domenico	99.60

Tabella Scale

Nella Tabella 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, al 50% in ragione dei millesimi di proprietà ed al 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Tabella Scale							
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	Mill/Prop	Mill/Piano	TotMill/P	Mill/Sca
P_A	P1	Appartamento	Bellini Giovanni	45.15	2.15	25.45	70.60
P_A	P1	Ufficio	Bernini Lorenzo	25.16	1.20	14.21	39.37
P_A	P2	Appartamento	Botticelli Sandro	42.03	3.50	41.43	83.46
P_A	P2	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	25.50	2.13	25.21	50.71
P_A	P3	Appartamento	Cellini Benvenuto	43.05	5.13	60.72	103.77
P_A	P3	Ufficio	Da Vinci Leonardo	63.73	7.59	89.84	153.57
P_B	P1	Appartamento	Mantegna Andrea	42.70	2.03	24.03	66.73
P_B	P1	Ufficio	Masaccio Tommaso	49.47	2.36	27.94	77.41
P_B	P2	Appartamento	Picasso Pablo	41.58	3.47	41.08	82.66
P_B	P2	Ufficio	Raffaello Sanzio	50.47	4.21	49.83	100.30
P_B	P3	Appartamento	Tiziano Vecellio	21.36	2.54	30.07	51.43
P_B	P3	Ufficio	Veneziano Domenico	49.80	5.93	70.19	119.99

Tabella Portineria

Tabella Portineria				
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	MillPor
P_A	P1	Appartamento	Bellini Giovanni	184.57
P_A	P1	Ufficio	Bernini Lorenzo	102.85
P_A	P2	Appartamento	Botticelli Sandro	171.81
P_A	P2	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	104.22
P_A	P3	Appartamento	Cellini Benvenuto	176.01
P_A	P3	Ufficio	Da Vinci Leonardo	260.54

1. CONCLUSIONI

Le Tabelle dei Millesimi oggetto della presente relazione sono state compilate tenendo conto di quanto previsto nel Codice Civile Libro Terzo "Della Proprietà" - Titolo VII "Della Comunione" - Capo I e II "Del condominio negli edifici", 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 dallo scrivente.

È chiaro quindi che, se dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stato attuale, al fine di equità nella ripartizione delle spese esse dovranno essere ricomilate o comunque aggiornate.

1. ALLEGATI

- N. 12 tavole di ciascuna unità immobiliare con indicazione della destinazione d'uso dei singoli vani e dei dati metrici.

[...]

IL TECNICO
(Geometra Vincenzo Millesimo)