

Agrorinasce S. c. r. l.

Agenzia per l'Innovazione, lo Sviluppo e la Sicurezza del Territorio

TABELLE MILLESIMALI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

AREA P. I. P. – COMUNE DI CASAPESENNA – VIA DON PEPPE DIANA

Il tecnico

Arch. Giovanni Sparaco

1. Premessa

Che l'area interessata dal Piano P. I. P. possiede un'estensione di mq. 39.083 di superficie territoriale, di cui una parte destinata alla viabilità e marciapiedi, agli standard urbanistici primari e secondari (verde, centro servizi, impianti tecnologici, parcheggi), e mq. 21'750,00 (divisi in 19 lotti) destinati a superficie fondiaria, sulla quale saranno realizzabili un massimo di mq. 8'700,00 di superficie coperta (rapporto copertura pari a 40%), incluso eventuali annesse abitazioni del custode ed uffici.

L'Urbanizzazione dell'area ha consentito la realizzazione e l'assegnazione di 19 lotti di dimensioni diverse, formando un vero e proprio condominio di attività produttive che deve essere gestito e regolamentato secondo quanto contenuto negli strumenti normativi vigenti in materia.

2. Generalità

Per condominio è da intendersi un immobile o un'area appartenente a più persone, ognuna delle quali ha il diritto di proprietà su determinate parti dell'immobile e sulle parti comune. Le parti di proprietà comuni e le norme sull'uso delle stesse sono contemplate dall'art. 117 del codice civile e da regolamento di condominio allegato.

Ciascun condomino può interessarsi alla revisione del suddetto regolamento, il quale, per aver validità deve essere approvato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 del codice civile.

Il regolamento di condominio, senza menomare i diritti di ciascun condomino, stabilisce quali sono le parti comuni e quale è la quota di diritto espressa in millesimi, di ogni condomino su esse. Precisa, inoltre, quale misura ciascun condomino deve concorrere alle spese per la conservazione e il godimento delle cose comuni, in che modo queste possono essere utilizzate e quali sono i divieti nonché le norme relative all'amministrazione e alla tutela del decoro dell'area.

3. Riparto delle spese condominiali

Le norme da seguire per la ripartizione delle spese condominiali, si dividono in base a due criteri, a seconda che si tratti di ripartire le spese in proporzione al valore della quota di proprietà di ciascun condomino o in proporzione all'uso che ogni condomino fa delle cose comuni.

L'art. 1123 del codice civile infatti precisa che: le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni di un immobile, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se invece si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Pertanto per ripartire le spese in base al primo criterio è necessario compilare una tabella generale dei millesimi, per ripartirle in base al secondo criterio ci si serve di tabelle speciali, che sono desumibili dalle prime.

Si è scelto di usare il primo criterio pertanto, i millesimi contenuti nella tabella generale rappresentano una traduzione numerica del valore condominiale di ogni quota di proprietà rispetto alle altre.

Per la compilazione della tabella, quindi, è necessario stabilire il valore condominiale di ciascuna quota di proprietà.

Il procedimento da seguire per la compilazione della tabella generale si può suddividere nelle seguenti fasi:

- *Scomposizione dell'area in singole unità immobiliari ed accertamento di ognuna di essa;*
- *Misurazione dei volumi reali dei diversi ambienti componenti ogni unità;*
- *Compilazione delle tabelle di riduzione;*
- *Determinazione del volume convenzionale di ciascun ambiente della singola unità immobiliare;*

- *Determinazione del volume convenzionale dell'intera unità immobiliare e compilazione delle tabelle millesimali generale.*

Compilazione delle tabelle dei coefficienti di riduzione

Le differenze sussistenti tra i vari lotti o unità immobiliari componenti, l'area attrezzata per le imprese non sono dovute solo alla diversità di volume realizzabile/realizzato sui vari lotti che la compongono, ma anche alla loro diversa influenza dei fattori che determinano il grado più o meno alto di godimento dei lotti medesimi e delle relative unità immobiliari. Per tener conto di questi fattori si ricorre ad appositi coefficienti di riduzione che servono a definire in termini numerici alcune delle più importanti caratteristiche, apprezzate dal mercato, degli ambienti componenti le varie unità immobiliari. La tabella millesimale rispecchierà quindi, quelle condizioni che incidono maggiormente sul grado di godimento dei lotti. Di norma i fattori che vengono considerati sono:

- *Prospicienza dei lotti;*
- *Orientamento dei lotti;*
- *Forma dei lotti;*
- *Posizione dei lotti.*

Stabilite le caratteristiche da considerare, si passa alla compilazione delle diverse tabelle dei coefficienti di riduzione dei lotti.

Coefficienti di Prospicienza

I coefficienti di prospicienza dei lotti sono stati assegnati partendo dal valore unitario assegnato ai lotti più vicini alla strada provinciale e comunale e sono stati ridotti del 2% per lotti interni all'area P. I. P. a partire da quelli più vicini ai portoni d'ingresso.

Coefficienti di Orientamento

Circa l'orientamento dei lotti è stato assegnato valore unitario al lotto con esposizione nord-ovest-sud, valore di 0,98 ai lotti che hanno esposizione verso sud-sud, valore di 0,96 per lotti esposti a sud, 0,94 per lotti esposti a sud-ovest, 0,92 per i

lotti spostati ad ovest, 0,90 per i lotti esposti a nord-ovest, 0,88 per i lotti esposti s nord e 0,86 per i lotti esposti s nord-est.

Coefficienti forma dei lotti

<i>Lotto n.</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Coefficiente</i>
<i>1</i>	<i>Trapezoidale</i>	<i>0,92</i>
<i>6</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>
<i>7</i>	<i>Trapezoidale</i>	<i>0,92</i>
<i>8</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>
<i>9</i>	<i>Trapezoidale</i>	<i>0,92</i>
<i>10</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>
<i>11</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>12</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>
<i>13</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>14</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>15</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>16</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>
<i>17</i>	<i>Trapezoidale</i>	<i>0,92</i>
<i>18</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>19</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>20</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>
<i>21</i>	<i>Trapezoidale</i>	<i>0,92</i>
<i>22</i>	<i>Rettangolare</i>	<i>1,00</i>
<i>23</i>	<i>Irregolare</i>	<i>0,96</i>

Posizione dei lotti

Circa la posizione dei lotti è stato assegnato valore unitario ai lotti che si trovano all'interno della chiusura dell'area P.I.P. - 0,94 per lotti a cui si accede direttamente dalla strada.

<i>Lotto n.</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Coefficiente</i>
<i>1</i>	<i>esterno</i>	<i>0,94</i>
<i>6</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>7</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>8</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>9</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>10</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>11</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>12</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>13</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>14</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>15</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>16</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>17</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>18</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>19</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>20</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>
<i>21</i>	<i>Esterno</i>	<i>0,94</i>
<i>22</i>	<i>Esterno</i>	<i>0,94</i>
<i>23</i>	<i>Interno</i>	<i>1,00</i>

La tabella riportata di seguito riporta il valore dei millesimi relativi ad ogni singolo lotto di terreno sito nell'area attrezzata per insediamenti produttivi del Comune di Casapesenna.

Millesimi						
Lotto	Coefficienti				Coefficiente Totale	Millesimi
	Prospicienza	Orientamento	Forma	Posizione		
1	0,98	0,92	0,92	0,94	0,78	60,69
6	0,98	0,94	0,96	1,00	0,89	60,46
7	0,96	0,96	0,92	1,00	0,85	59,63
8	1,00	1,00	0,96	1,00	0,96	61,48
9	0,98	0,88	0,92	1,00	0,80	46,39
10	0,96	0,88	0,96	1,00	0,82	46,02
11	0,94	0,88	1,00	1,00	0,83	47,68
12	0,92	0,86	0,96	1,00	0,76	48,18
13	0,98	0,96	1,00	1,00	0,95	48,00
14	0,96	0,96	1,00	1,00	0,93	48,96
15	0,94	0,96	1,00	1,00	0,91	49,98
16	0,92	0,98	0,96	1,00	0,87	49,29
17	0,98	0,90	0,92	1,00	0,82	51,36
18	0,96	0,88	1,00	1,00	0,85	46,71
19	0,94	0,88	1,00	1,00	0,83	46,16
20	0,92	0,86	0,96	1,00	0,76	79,96
21	1,00	0,94	0,92	0,94	0,82	53,10
22	1,00	0,96	1,00	0,94	0,91	49,84
23	1,00	0,98	0,96	1,00	0,95	46,11
					TOTALE	1'000,00

Casapesenna li

Il Tecnico

Arch. Giovanni Sparaco