

Daniela Ponticelli

TABELLE MILLESIMALI

**SOFTWARE PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE
NEGLI EDIFICI IN CONDOMINIO**

- **Le Tabelle Millesimali**
Tabella di proprietà (Tabella A)
Tabella per le scale (Tabella B)
Tabella per l'ascensore (Tabella C)
- **La relazione a corredo delle Tabelle Millesimali**
- **La ripartizione delle spese per l'acqua**
- **Le spese secondarie**
- **Il Supercondominio**
- **Le Sentenze della Cassazione**

QUINTA EDIZIONE

Aggiornata con la legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Riforma del Condominio)
e con il decreto legislativo 18 luglio 2016, n. 141 (Efficienza Energetica)



Software incluso
MS WINDOWS E MAC



WebApp
SOFTWARE SMARTPHONE



TicketSystem
ASSISTENZA TECNICA

Daniela Ponticelli

TABELLE MILLESIMALI

Ed. V (9-2018)

ISBN 13 978-88-8207-981-9

EAN 9 788882 079819

Collana **Software** (105)

Ponticelli, Daniela <1974>
Tabelle millesimali / Daniela Ponticelli.
– 5. ed. – Palermo : Grafill, 2018.
(Software ; 105)
ISBN 978-88-8207-981-9
1. Condominio – Spese – Ripartizione.
333.338 CDD-23 SBN Pal0310233
CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Il volume è **disponibile anche in eBook** (formato *.pdf) compatibile con **PC, Macintosh, Smartphone, Tablet, eReader**.

Per l'acquisto di eBook e software sono previsti pagamenti con c/c postale, bonifico bancario, carta di credito e PayPal.

Per i pagamenti con carta di credito e PayPal è consentito il download immediato del prodotto acquistato.

Per maggiori informazioni inquadra con uno Smartphone o un Tablet il Codice QR sottostante.



I lettori di Codice QR sono disponibili gratuitamente su Play Store, App Store e Market Place.

© **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

Finito di stampare nel mese di settembre 2018

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

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.

SOMMARIO

1. LE TABELLE MILLESIMALI	p.	9
1.1. Definizione e scopo delle Tabelle Millesimali.....	"	9
1.2. Revisione	"	9
1.3. Le Tabelle necessarie	"	10
1.4. Operazioni peritali	"	10
1.4.1. Studio dello stabile.....	"	10
1.5. Studio delle singole unità immobiliari.....	"	11
1.6. Presentazione delle Tabelle.....	"	12
2. LA RELAZIONE A CORREDO DELLE TABELLE MILLESIMALI	"	13
2.1. Generalità.....	"	13
2.2. Esempio di relazione a corredo delle Tabelle Millesimali.....	"	13
3. LA TABELLA DI PROPRIETÀ, TABELLA "A"	"	15
3.1. Generalità.....	"	15
3.2. Coefficienti necessari.....	"	15
3.2.1. Coefficiente di destinazione.....	"	16
3.2.2. Coefficiente di utilizzo.....	"	16
3.2.3. Coefficiente di piano	"	17
3.2.4. Coefficiente di affaccio	"	18
3.2.5. Coefficiente di orientamento.....	"	18
3.2.6. Coefficiente di luminosità.....	"	19
3.2.7. Coefficiente di funzionalità globale	"	20
3.2.8. Coefficiente di altezza utile.....	"	20
3.3. Detrazioni per servitù.....	"	20
3.4. Redazione della Tabella di Proprietà "A".....	"	21
3.5. Revisione e modifica.....	"	22
4. LA TABELLA "B" PER LE SCALE	"	24
4.1. Generalità.....	"	24
4.2. Redazione Tabella "B".....	"	24
4.2.1. I Metodo.....	"	25
4.2.2. II Metodo	"	27
5. LA TABELLA "C" PER L'ASCENSORE	"	28
5.1. Generalità.....	"	28

5.2.	Redazione della Tabella “C”	p.	28
5.2.1.	Calcolo della seconda parte	”	28
6.	RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L’IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NORMA UNI 10200:2015	”	30
6.1.	Generalità	”	30
6.2.	Applicabilità e deroga	”	30
7.	RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L’ACQUA	”	32
7.1.	Generalità	”	32
7.1.1.	Ripartizione della spesa	”	32
8.	LE SPESE SECONDARIE	”	33
8.1.	Solai, volte e soffitti	”	33
8.2.	Lastrici solari, tetti	”	33
8.3.	Androne	”	33
8.4.	Portierato	”	33
9.	ESEMPIO	”	34
10.	SUPERCONDOMINIO	”	40
10.1.	Generalità	”	40
10.2.	I beni di proprietà comuni	”	40
10.3.	I millesimi di proprietà	”	41
11.	ESEMPIO DI TABELLA PER UN SUPERCONDOMINIO	”	42
11.1.	Generalità	”	42
11.2.	Esempio di tabella per un Supercondominio	”	42
12.	LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	”	48
12.1.	Regio Decreto-Legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito con modificazioni in Legge 10 gennaio 1935, n. 8	”	48
12.2.	Circolare Ministeriale LL.PP. 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>	”	56
12.3.	Stralcio Codice Civile	”	63
13.	LE SENTENZE DI CASSAZIONE SUL CONDOMINIO	”	72
13.1.	Le Tabelle Millesimali	”	72
13.1.1.	Apposita convenzione	”	72
13.1.2.	Approvazione	”	72
13.1.3.	Controversie	”	74
13.1.4.	Domanda giudiziale	”	74

13.1.5.	Formazione	p.	74
13.1.6.	In genere.....	"	77
13.1.7.	Revisione e modifica.....	"	82
13.1.8.	Valore proporzionale degli immobili	"	85
13.2.	Scale condominiali.....	"	85
13.2.1.	Aperture	"	85
13.2.2.	Circolazione dell'aria.....	"	86
13.2.3.	Corrimano	"	86
13.2.4.	Edifici limitrofi.....	"	86
13.2.5.	Pianerottoli.....	"	86
13.2.6.	Presunzione di comproprietà.....	"	89
13.2.7.	Proiezione delle scale.....	"	90
13.2.8.	Proprietari dei locali terranei	"	91
13.2.9.	Pulizia	"	91
13.2.10.	Sottoscala	"	92
13.2.11.	Spese	"	92
13.2.12.	Uso esclusivo	"	93
13.3.	Barriere architettoniche.....	"	93
13.3.1.	Eliminazione	"	93
13.3.2.	Installazione di ascensore	"	94
13.3.3.	Piani di intervento.....	"	95
13.3.4.	Piattaforma mobile.....	"	96
13.4.	Sopraelevazione nei condomini.....	"	96
13.4.1.	Colonna d'aria sovrastante l'edificio	"	96
13.4.2.	Condizioni statiche.....	"	97
13.4.3.	Contraria previsione del titolo	"	97
13.4.4.	Controversie.....	"	98
13.4.5.	Differenze dal diritto di superficie	"	98
13.4.6.	Diritti dei proprietari dei nuovi piani.....	"	99
13.4.7.	Distanze legali.....	"	99
13.4.8.	Divieto.....	"	99
13.5.	Sottotetto condominiale	"	100
13.6.	Le antenne condominiali.....	"	103
13.6.1.	Inquinamento elettromagnetico (telefonia cellulare).....	"	103
13.6.2.	Installazione	"	104
13.6.3.	Manutenzione.....	"	107
13.6.4.	Ponte radio	"	107
13.6.5.	Ricetrasmittenti	"	107
13.6.6.	Sul balcone di un appartamento	"	109
13.7.	Supercondominio	"	109
13.7.1.	Amministratore	"	109
13.7.2.	Assemblea	"	109
13.7.3.	Comunione di quartiere.....	"	110
13.7.4.	Manutenzione dei muri	"	110

13.7.5.	Nomina dei consiglieri.....	p.	110
13.7.6.	Servizi comuni	"	111
13.8.	Canne fumarie.....	"	111
13.8.1.	Concessione edilizia.....	"	111
13.8.2.	Installazione	"	111
13.8.3.	Proprietà.....	"	113
13.8.4.	Spese	"	113
13.8.5.	Sostituzione.....	"	113
13.8.6.	Uso	"	114
13.9.	Condominio minimo	"	114
13.10.	Riscaldamento e risparmio energetico	"	116
13.10.1.	Collaudo dell'impianto	"	116
13.10.2.	Combustibili.....	"	116
13.10.3.	Condutture e tubature.....	"	117
13.10.4.	Distacco dall'impianto centralizzato.....	"	119
13.10.5.	Griglia di aerazione.....	"	122
13.10.6.	Impignorabilità degli impianti	"	122
13.10.7.	Inquinamento atmosferico	"	122
13.10.8.	Installazione dell'impianto.....	"	123
13.10.9.	Lettura del contatore	"	123
13.10.10.	Locale sede dell'impianto	"	124
13.10.11.	Obblighi dell'amministratore.....	"	124
13.10.12.	Obblighi del locatore.....	"	124
13.10.13.	Orario di funzionamento.....	"	125
13.10.14.	Pannelli solari.....	"	127
13.10.15.	Riattivazione e mantenimento in funzione	"	127
13.10.16.	Smaltimento delle acque.....	"	127
13.10.17.	Sostituzione del bruciatore.....	"	127
13.10.18.	Spese (ripartizione).....	"	128
13.10.19.	Trasferimento della centrale termica.....	"	133
13.10.20.	Trasformazione a gas metano	"	134
13.10.21.	Trasformazione in impianti singoli	"	134
13.10.22.	Tubazioni	"	140
13.10.23.	Vigilanza	"	140
13.10.24.	Vizi o difetti	"	140
13.10.25.	Installazione del condizionatore vietata.....	"	141
13.11.	Spese	"	142
13.12.	Regolamenti e Assemblea.....	"	146
13.13.	Revisione Tabella Millesimale.....	"	147
13.14.	Infortuni	"	148
13.14.1.	Caduta per dislivello dell'ascensore condominiale: esclusa la responsabilità del custode.....	"	148
13.14.2.	Spegnimento improvviso delle luci temporizzate e caduta dalle scale.....	"	148

14. FOCUS	p.	150
14.1. L'amministratore condominiale	"	150
14.1.1. Nomina e revoca	"	150
14.1.2. I compiti dell'amministratore	"	151
14.1.3. Rappresentanza attiva e passiva	"	153
14.1.4. Sentenze di Cassazione	"	153
14.2. L'assemblea condominiale	"	154
14.2.1. I compiti dell'assemblea dei condomini	"	155
14.2.2. Modalità, forma e contenuto della convocazione	"	155
14.2.3. Deleghe di voto	"	156
15. IL SOFTWARE INCLUSO (in versione Desktop e WebApp)	"	157
15.1. Note sul software incluso	"	157
15.2. Requisiti hardware e software	"	157
15.2.1. Utenti software Desktop	"	157
15.2.2. Utenti WebApp	"	157
15.3. Richiesta della password di attivazione del software	"	158
15.4. Installazione ed attivazione del software Desktop (utenti MS Windows)	"	158
15.5. Utilizzo della WebApp	"	158
15.6. Assistenza tecnica (TicketSystem)	"	158

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 (*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*), 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 condomini.

Il successivo art. 1118 del codice civile, sostituito dall'art. 2 della Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 (*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*), dispone che il Condomino partecipi alle spese per la conservazione della parti comuni, in proporzione al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene. Il Condomino 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 Condomini è superiore a 10.

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 modifica in assenza di variazioni o errori.

Eccezioni al suddetto principio i due casi in presenza dei quali la revisione può essere effettuata a maggioranza degli intervenuti e 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 condomino. 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 se si tratti di spese per la conservazione delle parti comuni dell'edificio, per parti comuni suscettibili di utilizzazione separata e quelle relative a beni che possono essere utilizzati separatamente.

Bisognerà redarre quindi non una unica Tabella Millesimale, ma diverse 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 Sigg. Condomini, 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.

1.4. Operazioni peritali

1.4.1. Studio dello stabile

La prima operazione necessaria per la stesura delle Tabelle Millesimali, è effettuare un attento studio dell'immobile, verificando quali siano le parti comuni a tutti i Sigg. Condomini e se ne esistano alcune ad uso differenziato.

È necessario acquisire il maggior numero di informazioni possibili, al fine di poter stabilire quali Tabelle Millesimali occorrono per la gestione amministrativa dello stabile.

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. La relazione è disponibile nella sezione Modelli del software incluso.

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 redigere 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.

Tabelle Millesimali

Viste le caratteristiche dell'immobile si è proceduto a redarre la tabella millesimale di proprietà per la ripartizione delle spese generali e la tabella scale ed ascensore per la ripartizione delle relative spese.

Coefficienti utilizzati

Di seguito si elencano i coefficienti utilizzati per la determinazione delle superfici virtuali, scaturiti da un attento esame delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

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

Il coefficiente in oggetto 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
Soggiorno	1,00	1,00
Cucina	0,95	0,98
Ingresso	0,80	0,90
Ripostigli	0,80	0,85

[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 Sigg. Condomini 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:

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

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

Condomino	Piano	Destinazione	Millesimi di proprietà	1 ^a 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 la seconda parte della tabella che prende in considerazione l'altezza di ciascun piano dal suolo.

Si mostrano due metodi di calcolo:

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

4.2.1. I Metodo

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;
- h = altezza del piano;
- X = millesimi di piano.

Ad esempio, considerando la somma delle altezze pari a 32,00 m, e l'altezza dal suolo del piano primo a m 3,50 avremo:

$$500 : 32,00 = X : 3,50$$

LA TABELLA “C” PER L’ASCENSORE

5.1. Generalità

Per quanto riguarda le spese dell’ascensore, il codice civile non prescrive in che modo dovranno essere ripartite. 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).

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.L. n. 141 del 18 luglio 2016 (*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.

Generalmente la tabella del riscaldamento viene prodotta dal termotecnico quando vengono installate le termovalvole ed i relativi ripartitori.

6.2. Applicabilità e deroga

L'applicabilità della norma UNI 10200:2015 dipende da come è fatto il condominio, ossia se esiste uno squilibrio termico fra le varie unità immobiliari. Ad esempio un appartamento all'ul-

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
Sig.	Abitazione	1	28,571
Sig.	Abitazione	5	142,857
Totale ripartizione spese acqua		35	1.000,000

Si propone un ulteriore metodo che, oltre alle persone, prende in esame i giorni di permanenza nell'appartamento.

LE SPESE SECONDARIE

8.1. Solai, volte e soffitti

La manutenzione e la ricostruzione dei solai è regolata dall'art. 1125 del codice civile che detta: «*Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto*». È una regola pratica e di facile applicazione. Nel caso in cui la volta delimiti uno spazio comune, vale la medesima regola.

8.2. Lastrici solari, tetti

Il lastrico solare in senso generale, comprende tutte le coperture (incluso il tetto); nello specifico si intende la copertura piana a terrazzo praticabile e non.

L'art. 1126 recita: «*Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno*».

La tabella dei millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese del tetto, deve riferirsi al solo edificio, escludendo i giardini e cortili di proprietà esclusiva. Se le autorimesse non insistono sulla proiezione condominiale, vanno escluse anch'esse.

8.3. Androne

La ripartizione delle spese di pulizia, illuminazione e manutenzione dell'androne condominiale è fatta in proporzione ai millesimi di proprietà Tabella A.

In stabili ove delle unità immobiliari hanno degli ingressi indipendenti, queste andranno esentate dalle spese in oggetto.

8.4. Portierato

La retribuzione per il servizio di portineria prevede i servizi di vigilanza della proprietà, vigilanza sugli impianti, sulla posta, ricevimento dei visitatori, pulizia degli spazi comuni.

In linea generale, le spese in oggetto andranno ripartite fra tutti i sigg. Condomini in base alla Tabella A. Parteciperanno quindi, sia pure in misura ridotta, anche i proprietari di autorimesse o locali ai piani interrati.

ESEMPIO

Si suppone di dover realizzare una tabella millesimale per l'edificio di seguito rappresentato.

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 impianto ascensore che serve tutti i piani all'infuori di 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.

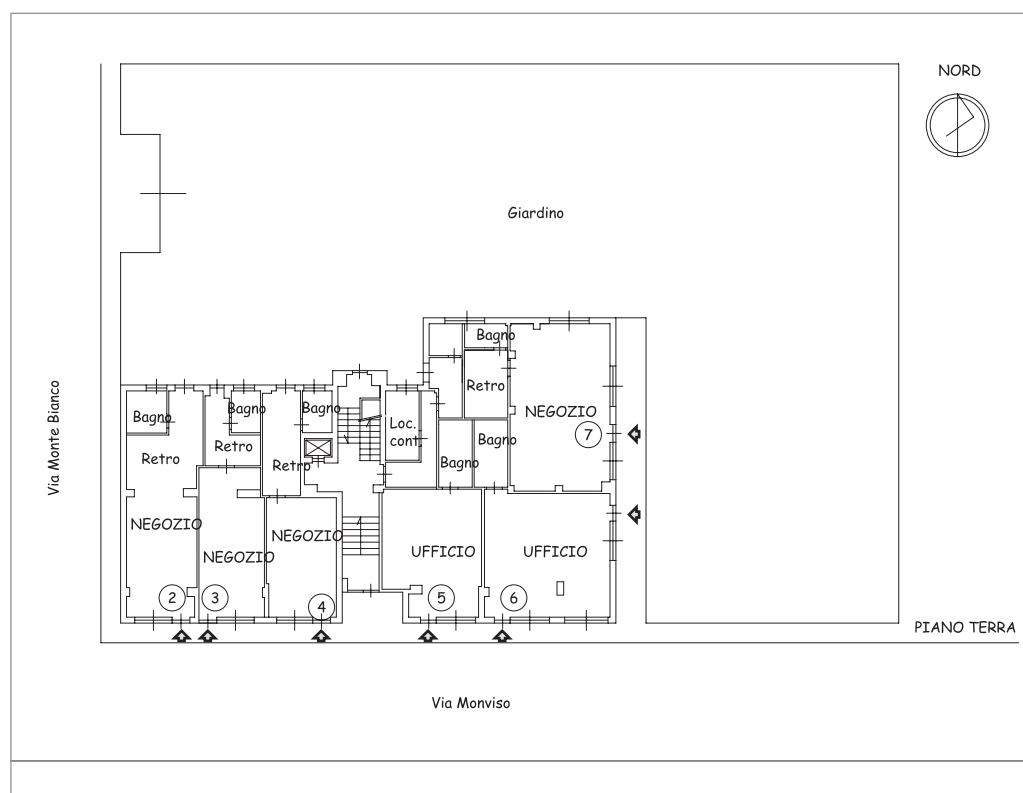


Figura 9.1.

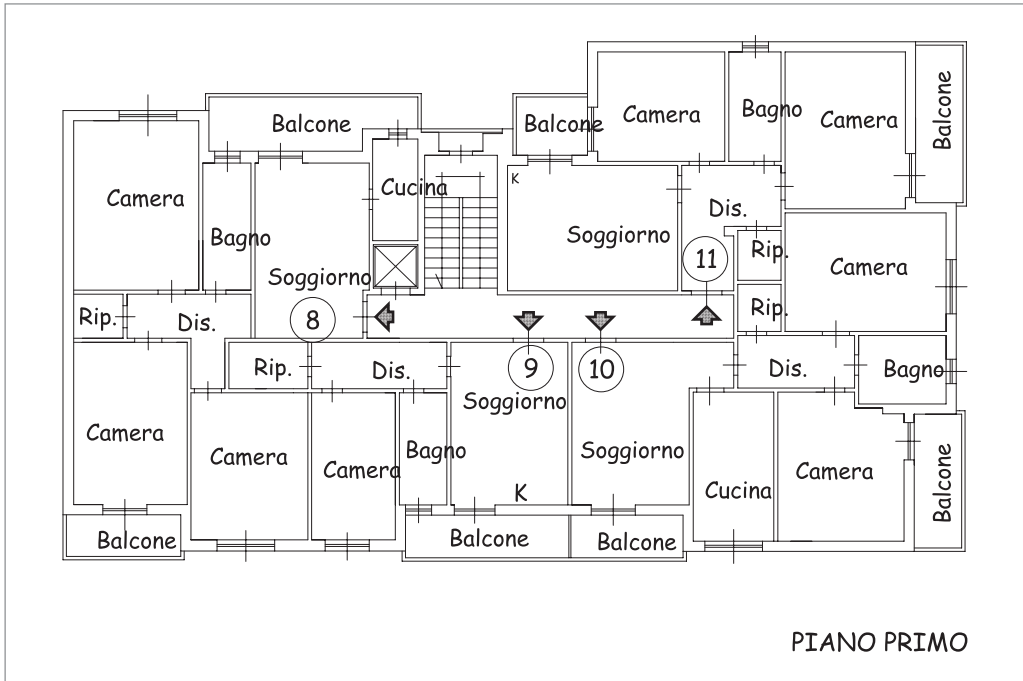


Figura 9.2.

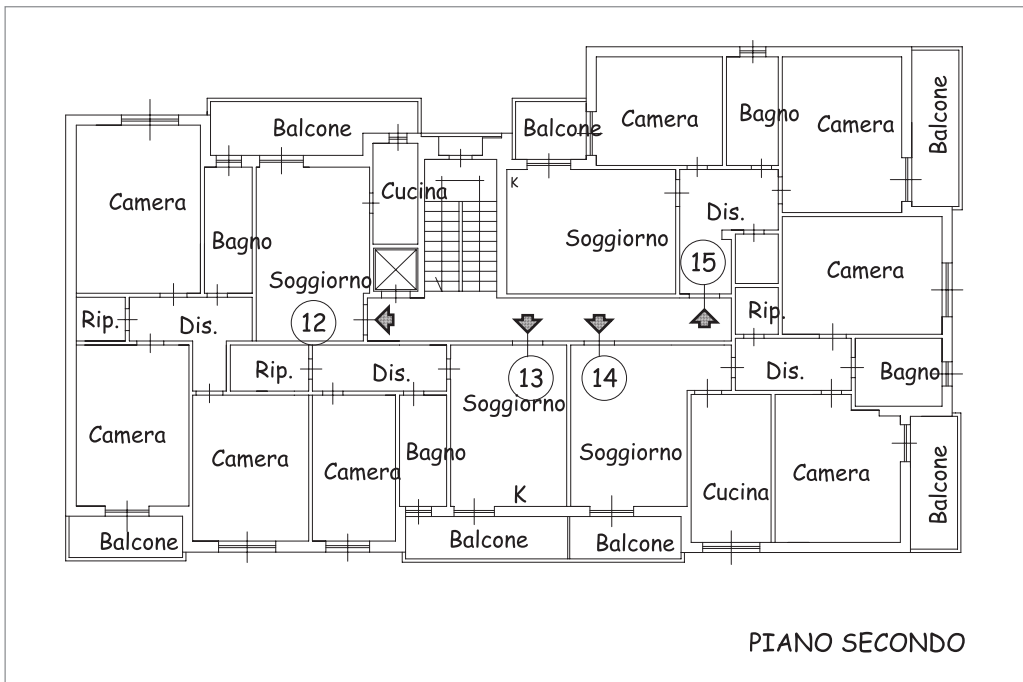


Figura 9.3.

SUPERCONDOMINIO

10.1. Generalità

La legge 11 dicembre 2012, n. 220 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;
- 3) se il numero dei partecipanti è superiore a 60 (e le materie sono relative alla straordinaria amministrazione) tornano ad applicarsi le regole usuali di convocazione, la convocazione deve essere inviata e ricevuta da tutti i singoli proprietari, la partecipazione all'assemblea è riconosciuta a tutti i singoli proprietari.

10.2. I beni di proprietà comuni

Il rapporto che si crea tra tutti i partecipanti al complesso, è di tipo condominiale, pertanto si applicano le norme sul condominio.

ESEMPIO DI TABELLA PER UN SUPERCONDOMINIO

11.1. Generalità

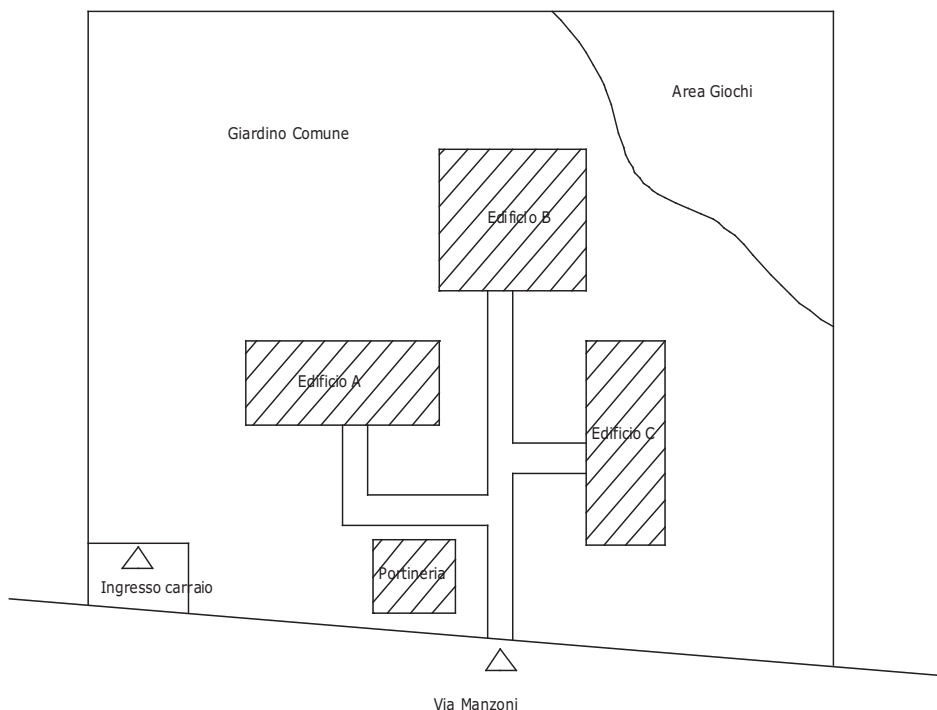
A seguire, viene riportato un esempio di tabella per un Supercondominio.

N.B. L'esempio è disponibile nella sezione Modelli del software incluso.

11.2. Esempio di 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.



Edificio A	Millesimi di proprietà	Edificio B	Millesimi di proprietà	Edificio C	Millesimi di proprietà
Abitazione	63,22	Abitazione	56,52	Abitazione	115,74
Abitazione	62,05	Abitazione	59,94	Abitazione	93,91
Abitazione	46,15	Abitazione	69,04	Abitazione	117,98
Abitazione	63,32	Abitazione	49,98	Abitazione	78,86
Abitazione	49,96	Abitazione	34,86	Abitazione	79,98
Abitazione	48,00	Abitazione	51,31	Abitazione	71,38
Abitazione	59,91	Abitazione	58,32	Abitazione	62,79
Abitazione	51,20	Abitazione	68,00	Abitazione	54,19
Abitazione	49,97	Abitazione	26,42	Abitazione	45,59
Abitazione	48,75	Abitazione	34,78	Abitazione	36,99
Abitazione	47,53	Abitazione	27,27	Box	21,52
Abitazione	46,30	Abitazione	58,17	Box	24,25
Abitazione	45,08	Abitazione	51,28	Box	25,27
Abitazione	43,86	Abitazione	51,58	Box	19,26
Abitazione	42,63	Abitazione	49,05	Box	21,13
Box	11,94	Abitazione	26,34	Box	20,55
Box	11,42	Abitazione	50,07	Box	19,98
Box	9,50	Abitazione	27,10	Box	19,4
Box	13,44	Abitazione	28,01	Box	18,82
Box	13,85	Abitazione	34,78	Box	18,25
Box	8,57	Box	2,96	Box	17,07
Box	10,89	Box	3,63	Box	17,09
Box	10,73	Box	5,30		
Box	10,57	Box	5,99		
Box	10,41	Box	2,79		
Box	10,25	Box	3,63		
Box	10,09	Box	4,20		
Box	9,93	Box	4,25		
Box	9,77	Box	4,29		
Box	9,61	Box	4,34		
Box	9,45	Box	4,38		
Box	9,29	Box	4,43		
Box	9,13	Box	4,47		
Box	8,97	Box	4,51		
Box	8,81	Box	4,56		
Box	8,64	Box	4,60		
Box	8,48	Box	4,65		
Box	8,33	Box	4,69		
		Box	4,73		
		Box	4,78		
	1.000,00		1.000,00		1.000,00

LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

12.1. 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;
- b) i locali destinati ad uso portineria e ad alloggio del portiere, quelli adibiti a lavanderia e quelli contenenti serbatoi dell'acqua, gli impianti di riscaldamento comune e simili;
- c) i cortili, le terrazze, i giardini, le recinzioni di zone comuni, nonché le opere i manufatti che, pur non rientrando fra i beni indivisibili di cui all'articolo precedente, siano destinati ad utilità comune, come ad esempio, gli impianti di riscaldamento, l'ascensore, gli apparecchi telefonici e simili.

Art. 5

La proprietà delle cose indicate nell'articolo precedente può essere comune a tutti o soltanto ad alcuni dei condomini dell'intero edificio.

La maggiore o minore estensione del diritto dei partecipanti si desume dal titolo; in mancanza del titolo, dalla natura e dalla destinazione della cosa, dal valore proporzionale dei singoli piani o parti di piano, e, ove questo criterio sia insufficiente, anche dall'uso.

Art. 6

Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 4 non sono soggette a divisione se questa importi impedimento o limite al godimento di ciascun partecipante.

Finché dura lo stato di indivisione non è ammesso l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette al fine di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Art. 7

L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di un piano o frazione di piano si estendono di diritto alla quota delle parti comuni dell'edificio ad esso piano relative.

Art. 8

Le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, possono essere disposte dalla maggioranza dei condomini con le modalità stabilite dall'art. 24, comma 5, del presente decreto.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico, ovvero che importino un mutamento di destinazione che renda inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento di tutti i condomini.

Contro la determinazione della maggioranza ogni condomino dissenziente può proporre reclamo alla autorità giudiziaria. Il reclamo non sospende l'esecuzione del provvedimento deliberato, ma la sospensione può essere ordinata dall'autorità giudiziaria.

Art. 9

Qualora si tratti di innovazione che, quantunque riconosciuta utile, importi una spesa eccessivamente gravosa ai condomini, ovvero che abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e alla importanza dell'edificio, l'autorità giudiziaria deve accertare se essa consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, ovvero se ricade sulle parti dell'edificio che rendono impossibile la divisione o l'uso separato.

Nel primo caso può disporsi che i condomini, i quali non intendono trarre vantaggio dall'innovazione, siano esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Nel secondo caso l'innovazione può essere vietata, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Art. 10

I singoli condomini possono servirsi delle cose comuni purché non lodano l'interesse della comunione e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini. Essi possono introdurre, a proprie spese, delle cose comuni, quelle modificazioni

LE SENTENZE DI CASSAZIONE SUL CONDOMINIO

13.1. Le Tabelle Millesimali

13.1.1. *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

13.1.2. *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, Castellanea, in questa Rivista 1986, 711

Gli accordi tra i condomini per l'approvazione delle Tabelle Millesimali non richiedono la forma scritta ad substantiam. Conseguentemente, se tali accordi siano stati conclusi da rappresentante senza poteri di un condomino, essi possono essere ratificati tacitamente dal rappresentato mediante la loro esecuzione, poiché, a norma dell'art. 1399 c.c., la ratifica può rivestire la stessa forma dell'atto da ratificare.

↘ Pret. civ. Taranto, 8/05/1979, Santagata c. Condominio Viale Virgilio n. 117, Taranto, in questa Rivista 1979, 187

La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale non è condizionata ad una preventiva costituzione legale del condominio, ovvero alla preventiva approvazione del regolamento condominiale e delle Tabelle Millesimali. Invero, il condominio sorge pleno jure con la costruzione su suolo comune, ovvero con il frazionamento, da parte dell'unico proprietario o di più comproprietari pro indivisa, di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva; la formazione del regolamento condominiale si inserisce, a sua volta, senza alcun carattere di preliminarità nel novero delle attribuzioni demandate al potere deliberante dell'assemblea; del pari non è preliminare l'approvazione delle Tabelle Millesimali, poiché il criterio di identificazione della quota di partecipazione del condomino al condominio esiste indipendentemente dalla formazione di tali tabelle e consente di valutare anche a posteriori, se i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni, siano stati, o meno, raggiunti.

↘ Cass. civ., sez. II, 3/01/1977, n. 1

L'approvazione delle Tabelle Millesimali, allegate al regolamento di condominio, 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 idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto.

↘ Cass. civ., sez. II, 25/07/1978, n. 3719

Posto che l'approvazione delle Tabelle Millesimali costituisce atto negoziale, la stessa non può che essere effettuata o dalla parte personalmente o da procuratore speciale, munito di procura ad hoc, notarile o autenticata da notaio, non essendo sufficiente, a tal fine, una mera delega, peraltro soltanto indicata nel verbale di assemblea e nemmeno allegata allo stesso o comunque prodotta dal convenuto, ma in ogni caso inidonea allo scopo.

↘ Trib. civ. Firenze, sez. II, 25/06/1991, n. 1252, Barafani c. Condominio di Via La Farina, n. 40, di Firenze. In questa Rivista 1992, 380

L'approvazione delle Tabelle Millesimali, allegate al regolamento di condominio, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limiti effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto.

↘ Cass. civ., sez. II, 9/07/1994, n. 6501, Condominio Via Sette Chiese 290-Roma c. Nuova Lidia S.r.l

La deliberazione assembleare adottata a maggioranza, che approvi le Tabelle Millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese, è inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro trenta giorni, a norma dell'art. 1137 c.c. atteso che le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., sono circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condomini.

↘ Cass. civ., sez. II, 9/08/1996, n. 7359, Condominio Via Genovesi n. 17 Milano c. Oggioni

FOCUS**14.1. 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.

14.1.1. 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 condomini. 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 alcuno, spettando però, secondo diversi giuristi, il compenso che avrebbe dovuto percepire durante tutto il periodo, soprattutto se viene revocato per colpa non sua prima della scadenza del mandato.

Ma l'amministratore può inoltre essere revocato anche dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino:

- a) quando, essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, che esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini (u.c. articolo 1131);
- b) se non ha reso conto della sua gestione per due anni;
- c) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Per la revoca è competente il Tribunale ove ha sede il condominio, che, sentito l'amministratore, provvede in Camera di Consiglio. Contro il provvedimento del Tribunale, l'amministratore può fare ricorso secondo l'art. 64 delle disposizioni di attuazione entro 10 giorni dalla notifica.

Durata dell'incarico. L'amministratore dura in carica un anno, scaduto il quale può essere confermato o sostituito, con le maggioranze indicate, ed in ogni caso non decade automaticamente, fino a quando non verrà nominato legalmente un successore.

Retribuzione. All'amministratore spetta un compenso per il lavoro svolto; in mancanza di decisioni in tal senso dell'assemblea sono da applicarsi le tariffe professionali indicate da Collegi e Associazioni. Se passerà la nuova proposta di legge, i compensi si applicheranno a tariffario. Si precede infatti la istituzione di collegi distrettuali e nazionali con il compito di formulare le proposte di tariffe professionali, da sottoporre al Ministero di Grazia e Giustizia. Gli stessi collegi distrettuali potranno essere poi interpellati dai condomini in caso di controversie sull'onorario e avranno anche il compito di tentare una conciliazione della lite.

14.1.2. *I compiti dell'amministratore*

Art. 1130 c.c. (Attribuzioni dell'Amministratore)

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
 - 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
 - 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
 - 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
- Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

Le attribuzioni dell'amministratore, di carattere essenzialmente esecutivo, sono definite dall'art. 1130 c.c.; ad esse devono aggiungersi quelli eventualmente attribuiti dal regolamento di condominio, dall'assemblea, da leggi speciali e dalle norme generali del diritto.

Esecuzione delle delibere. L'amministratore deve dar corso alle delibere prese dall'assemblea e curare l'osservanza del regolamento di condominio, operare con la diligenza del mandatario, e non potrà applicare deliberazioni, contrarie alle leggi e all'ordine pubblico.

Disciplinare l'uso delle cose comuni. È compito dell'Amministratore consentire a tutti i condomini di usufruire dei servizi comuni in maniera completa, andando a stabilire in concreto quanto non previsto dal regolamento di condominio.

È altrettanto necessario il buon senso quando si tratta di trovare soluzioni che, pur permettendo a tutti di godere di parti comuni, non sempre sono adatte a soddisfare i bisogni o le pretese di tutti i condomini.

Riscuotere i contributi ed erogare le spese. L'amministratore è inoltre un organo finanziario nel senso che deve riscuotere le quote di spese condominiali ed impiegarle per il buon funziona-

IL SOFTWARE INCLUSO (in versione Desktop e WebApp)

15.1. Note sul software incluso

Il software incluso gestisce le seguenti utilità:

- **MODELLI:**
 - **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 come quello redatto per il modello “*Tabelle Millesimali*” nel caso di un Supercondominio.
 - **Esempio Tabella Supercondominio:** esempio di relazione esplicativa nel caso di redazione di una tabella Millesimale per Supercondominio.
- **NORME:**
 - Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (Disegno di legge).
 - Decreto legislativo 18 luglio 2016, n. 141 (Efficienza energetica).

15.2. Requisiti hardware e software

15.2.1. Utenti software Desktop

- Processore da 2.00 GHz;
- MS Windows Vista/7/8/10 (*è necessario disporre dei privilegi di amministratore*);
- MS .Net Framework 4+;
- 250 MB liberi sull’HDD;
- 2 GB di RAM;
- MS Excel 2007+;
- MS Word 2007+;
- Adobe Reader 11+;
- Accesso ad internet e browser web.

15.2.2. Utenti WebApp

- Dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- MS Excel 2007+;
- MS Word 2007+;
- Adobe Reader 11+;
- Accesso ad internet e browser web con *Javascript* attivo.

15.3. Richiesta della password di attivazione del software

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

http://www.grafill.it/pass/981_9.php

- 2) Inserire i codici “A” e “B” (vedi ultima pagina del volume) e cliccare su **[Continua]**;
- 3) **Per utenti registrati su www.grafill.it**: inserire i dati di accesso e cliccare su **[Accedi]**, accettare la licenza d’uso e cliccare su **[Continua]**;
- 4) **Per utenti non registrati su www.grafill.it**: cliccare su **[Iscriviti]**, compilare il form di registrazione e cliccare su **[Iscriviti]**, accettare la licenza d’uso e cliccare su **[Continua]**;
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati all’indirizzo e-mail inserito nel form di registrazione.

15.4. Installazione ed attivazione del software Desktop (utenti MS Windows)

- 1) Scaricare il setup del software cliccando sul link ricevuto per e-mail (file *.exe);
- 2) Installare il software facendo doppio-click sul file **88-8207-982-6.exe**;
- 3) Avviare il software:

Per utenti MS Windows Vista/7/8: **[Start]** > **[Tutti i programmi]** > **[Grafill]**
> **[Tabelle Millesimali V Ed]** (cartella)
> **[Tabelle Millesimali V Ed]** (icona di avvio)

Per utenti MS Windows 10: **[Start]** > **[Tutte le app]** > **[Grafill]**
> **[Tabelle Millesimali V Ed]** (icona di avvio)

- 4) Compilare la maschera *Registrazione Software* e cliccare su **[Registra]**;
- 5) Dalla finestra *Starter* del software sarà possibile accedere ai documenti disponibili.

15.5. Utilizzo della WebApp

- 1) Registrare il prodotto ed attivare il software come indicato nei paragrafi precedenti;
- 2) Accedere al profilo utente su **www.grafill.it**;
- 3) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 4) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** in corrispondenza del prodotto acquistato.

15.6. Assistenza tecnica (*TicketSystem*)

I prodotti **Grafill** sono coperti da assistenza tecnica gratuita per 365 giorni dall’acquisto. L’assistenza è prevista per l’installazione, l’avvio o la reinstallazione del prodotto (*non è prevista assistenza per il recupero dei dati*), se la configurazione hardware rispetta i requisiti richiesti.

L’assistenza **TicketSystem** è disponibile all’indirizzo **<https://www.supporto.grafill.it>**. Effettuare il login al **TicketSystem** utilizzando i dati del profilo utente di **www.grafill.it** e aprire un ticket seguendo le istruzioni. La cronologia dei ticket resterà disponibile sulla schermata principale del **TicketSystem**.

