

Descrizione del fabbricato.

Il fabbricato in oggetto sorge su un'area del comune d'Avellino nell'immediata adiacenza del centro urbano. Esso è costeggiato dalla Via Pennini e da Via Morelli e Silvati. Il lotto, di forma irregolare è disposto con il lato maggiore lungo la Via Pennini e ha superficie di circa 2250 m², occupa un'area in modesta pendenza ma facilmente accessibile.

Il fabbricato è posto distante dall'ingresso principale del lotto, i lati non prospicienti alle strade confinano con terreni adibiti a giardino condominiale di proprietà altrui. Sul fronte che affaccia su Via Pennini è situato l'ingresso che porge al corpo scala, mentre sul lato opposto, a congrua distanza, è posizionato, entroterra, il locale caldaia cui si accede mediante una breve rampa di scale.

La residua area del lotto, intorno al fabbricato è destinata a verde e parcheggio consistente in otto posti macchina (intt. 9 ÷ 16).

La costruzione si compone di un piano seminterrato, di un piano terra e di tre piani in elevazione. Il piano seminterrato ha destinazione a posti auto (intt. 1,2 e 3) e a depositi-cantinole (intt. 4,5,6,7,8), inoltre sono presenti i locali autoclave, la cabina dei misuratori elettrici singoli e la centrale termica. Il piano terra è destinato ad uffici (intt. 001 e 002), mentre i tre piani in elevazione sono interamente destinati ad abitazione e due unità immobiliari per ogni piano.

- **1° piano** **intt. 101 e 102;**
- **2° piano** **intt. 201 e 202;**
- **3° piano** **intt. 301 e 302.**

L'accesso alle unità immobiliari ai piani superiori avviene attraverso la scala ovvero attraverso un ascensore che serve anche le unità del piano seminterrato.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato con fondazioni a plinti, le tamponature esterne in muratura a doppia foderia e camera isolante in materiali di poliuretano, i tramezzi interni sono in blocchi forati di laterizio.

Descrizione delle singole unità immobiliari.

Unità immobiliari contraddistinte con i numeri (intt. 1,2,3).

Si tratta di posti-auto, situati nel piano seminterrato, aventi le seguenti caratteristiche:

-	int. 1	superficie m²	12.50
-	int. 2	"	12.15
-	int. 3	"	12.15

Unità immobiliari contraddistinte con i numeri (intt. 4,5,6,7,8).

Sono accatastate come depositi-cantinoie, situate al piano seminterrato, aventi le seguenti caratteristiche:

-	int. 4	superficie m²	17.36
-	int. 5	"	8.55
-	int. 6	"	9.35
-	int. 7	"	9.15
-	int. 8	"	9.35

Unità immobiliari contraddistinte con i numeri (intt. 9,10,11,12,13,14,15,16).

Si tratta di posti-auto, situati nell'area scoperta esterna al fabbricato, aventi le seguenti caratteristiche:

-	int. 9	superficie m²	13.75
-	int. 10	"	13.75
-	int. 11	"	13.75
-	int. 12	"	13.75
-	int. 13	"	13.75
-	int. 14	"	13.75
-	int. 15	"	13.75
-	int. 16	"	13.75

Unità immobiliari contraddistinte con i numeri (intt.101 e 102).

Si tratta di unità immobiliari destinate ad uso ufficio, situate a piano terra, con accesso dall'ingresso principale del fabbricato.

- **int. 001** è composto di un ingresso-corridoio da cui si accede ad un bagno e a due ambienti adibiti ad ufficio.
- **int. 002** ha superficie maggiore, è composto di un ingresso - corridoio da cui si accede ad un bagno ed a quattro vani di discreta dimensione adibiti ad ufficio.

Unità immobiliari contraddistinte con i numeri (intt.101,102,201,202,301,302).

Trattasi di unità immobiliari destinate ad uso residenziale, situate ai piani superiori del fabbricato (due per piano), con accesso dal vano scala. Precisamente gli intt. 101 - 201 - 301 sono uguali e si trovano sulla verticale lato nord - ovest dell'edificio, mentre gli intt. 102 - 202 - 302 sono anch'essi uguali, hanno superficie maggiore dei precedenti e si trovano sulla verticale del lato sud-ovest.

Nello specifico:

- **intt. 101 - 201 - 301** sono composti da: ingresso, cucina, soggiorno - pranzo, corridoio - disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola e due balconi.
- **intt. 102 - 202 - 302** sono composti da: ingresso, cucina, soggiorno - pranzo, corridoio - disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, due camere singole, due bagni e tre balconi.

Criterio e metodologia di applicazione per la determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare calcolata sulla base di frazioni millesimali.

Le tabelle millesimali sono previste e disciplinate dagli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, 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 apposita tabella allegata al regolamento stesso.

In materia di condominio degli edifici il principio giuridico, sancito dal codice civile è che tanto i diritti quanto i doveri dei condomini sulle cose comuni sono proporzionali al valore di ciascuna delle unità immobiliari. Il

codice stabilisce che sono cose comuni, ossia oggetto di proprietà comune, dei proprietari dei diversi piani di un edificio (sempre se il contrario non risulti dal titolo):

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri (o le strutture portanti e le tamponature), i tetti, i lastrici solari, i portoni e gli androni d'ingresso, i portici ed i cortili;
- i locali per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri comuni servizi;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature e i canali di scarico, ecc.

Il valore delle singole unità immobiliari, in base a cui vanno attribuiti diritti e doveri, è quello del più probabile valore di mercato che ciascuna unità nella condizione iniziale dell'edificio, ossia all'inizio della sua vita utile, avrebbe potuto presentare.

Lo scopo della stima è, pertanto, la ricerca dell'aliquota del valore di mercato di ciascuna unità, espressa in millesimi, rispetto a quello dell'intero edificio, prescindendo dalle innovazioni apportate dal singolo condomino e supponendo il grado di finimento medio pari a quello che con maggiore frequenza si presenta nelle unità del fabbricato.

Vengono definite diverse tabelle tra cui quella con la lettera A o tabella principale che si fonda sulla ripartizione dei millesimi in base alla proprietà generale, come sopra specificato, con lo scopo di disciplinare diritti e doveri dei condomini sulle parti comuni e destinate a servirli in misura uguale. La presenza nell'edificio di cose destinate a servire i condomini in misura diversa comporta l'esigenza d'ulteriori tabelle, che sono predisposte per ripartire, sulla base dei criteri di legge, le spese di singoli servizi. Le tabelle millesimali costituiscono la base per qualsiasi ripartizione di spesa, all'interno del condominio. Esse servono, inoltre, per determinare la validità delle assemblee e per calcolare le maggioranze. Per la validità delle tabelle, approvate in assemblea, non è sufficiente l'approvazione unanime dei presenti all'assemblea, essendo necessaria l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio. Gli assenti potranno proporre impugnativa. Quando le tabelle millesimali vengono predisposte dal costruttore-venditore e la loro approvazione risulta dagli atti di compravendita dei singoli appartamenti, l'efficacia vincolante di esse si basa su tale approvazione e non può essere contestata fino ad eventuale ricorso alla procedura di cui all'art. 69 disp. att. C.C. bisogna aggiungere ancora che sul riparto delle spese gli articoli 1101 e 1104 C.C., relativi alla comunione, stabiliscono che la ripartizione delle spese si determina unicamente in proporzione delle quote. Il sistema dettato dall'art. 1123 per il condominio è più articolato, in quanto, se il primo comma stabilisce un criterio analogo a quello della comunione, il secondo comma dà rilievo proprio al reale servizio ed uso, in rapporto alle singole quote. Il criterio dell'effettiva destinazione costituisce il contenuto principale della norma, mentre l'asserzione, di cui al primo comma, vale a stabilire una presunzione di parità tra valore delle quote ed uso. La ripartizione delle spese nell'ambito condominiale è disciplinata dagli articoli 1123-1124-1125 e 1126 C.C. La materia disciplina le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e per la gestione dei servizi comuni. Restano escluse le spese che si riferiscono unicamente alle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Soggetti obbligati. L'obbligato al pagamento s'identifica in colui che partecipa, a qualsiasi titolo, al rapporto condominiale. L'art. 63 disp. att. C.C. dispone, per quanto riguarda il successore a titolo particolare, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato

particolare, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi l'anno in corso ed a quello precedente. I rapporti tra conduttore e locatore restano un fatto interno, non rilevante nei confronti del condominio, per il quale, obbligato resta sempre il proprietario.

Natura dell'obbligazione.

L'obbligazione prevista dall'art. 1123 C.C. si qualifica come obbligazione propter rem, poiché l'obbligo di ciascun condomino deriva dalla sua partecipazione al condominio e dalla titolarità del diritto reale sull'immobile. Momento in cui l'obbligazione sorge. L'obbligo sorge nel momento in cui la ripartizione della spesa viene approvata dall'assemblea. L'obbligo, nel caso di successione nel diritto, nasce nel momento in cui viene acquisita la qualità di condomino. Per tale acquisizione, è sufficiente la redazione di una scrittura privata, non occorrendo né l'atto pubblico, né la trascrizione. È necessario altresì che del trasferimento della proprietà sia avvertito, in qualsiasi modo idoneo, il condominio. Convenzioni in deroga. La derogabilità dell'art. 1123 ha origine da quanto previsto dall'art. 1138 ed è esplicitamente stabilita dal primo comma dell'art. 1123 stesso. Tale derogabilità concerne sia il criterio di proporzione tra quote e spese, sia la regola di ripartizione in rapporto all'uso (di cui al secondo comma). La convenzione che determina la deroga deve consistere in un atto sottoscritto da tutti i condomini interessati. Essa può essere contenuta in una delibera. Il riparto delle spese.

Gli articoli 1101 e 1104 C.C., relativi alla comunione, stabiliscono che la ripartizione delle spese si determina unicamente in proporzione delle quote. Il sistema dettato dall'art. 1123 per il condominio è più articolato, in quanto, se il primo comma stabilisce un criterio analogo a quello della comunione, il secondo comma dà rilievo proprio al reale servizio ed uso, in rapporto alle singole quote. Il criterio dell'effettiva destinazione costituisce il contenuto principale della norma, mentre l'asserzione, di cui al primo comma, vale a stabilire una presunzione di parità tra valore delle quote ed uso. La ripartizione delle spese nell'ambito condominiale è disciplinata dagli articoli 1123-1124-1125 e 1126 C.C. La materia disciplina le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle

disciplina le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e per la gestione dei servizi comuni. Restano escluse le spese che si riferiscono unicamente alle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Soggetti obbligati. L'obbligato al pagamento s'identifica in colui che partecipa, a qualsiasi titolo, al rapporto condominiale. L'art. 63 disp. att. C.C. dispone, per quanto riguarda il successore a titolo particolare, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi l'anno in corso ed a quello precedente. I rapporti tra conduttore e locatore restano un fatto interno, non rilevante nei confronti del condominio, per il quale, obbligato resta sempre il proprietario.

L'obbligo sorge nel momento in cui la ripartizione della spesa viene approvata dall'assemblea. L'obbligo, nel caso di successione nel diritto, nasce nel momento in cui viene acquisita la qualità di condomino. Per tale acquisizione, è sufficiente la redazione di una scrittura privata, non occorrendo né l'atto pubblico, né la trascrizione. È necessario altresì che del trasferimento della proprietà venga avvertito, in qualsiasi modo idoneo, il condominio. La derogabilità dell'art. 1123 ha origine da quanto previsto dall'art. 1138 ed è esplicitamente stabilita dal primo comma dell'art. 1123 stesso. Tale derogabilità concerne sia il criterio di proporzione tra quote e spese, sia la regola di ripartizione in rapporto all'uso (di cui al secondo comma). La convenzione che determina la deroga deve consistere in un atto sottoscritto da tutti i condomini interessati. Essa può essere contenuta in una delibera assembleare approvata da tutti i condomini. In mancanza dell'unanimità, la delibera assembleare che introduca deroghe ai criteri di ripartizione delle spese, incidendo sui diritti individuali del singolo condomino, è inefficace nei confronti del dissenziente, per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo. Cose destinate a servire i condomini in misura diversa (secondo comma dell'art. 1123 C.C.) L'espressione "in misura diversa" non si riferisce alla diversità delle quote, ma alla possibilità che uso e godimento siano diversi, per i singoli condomini, a prescindere dall'entità delle quote, a causa di fatti evidenti in base alla struttura del bene ed alla destinazione di esso, quale risulta dallo stato dei luoghi. In tali situazioni, vale a dire allorché la misura della possibilità d'uso sia

tali situazioni, vale a dire allorché la misura della possibilità d'uso sia diversa, il criterio di legge per la ripartizione delle spese di cui al secondo comma dell'art. 1123. Il secondo comma dell'art. 1123 non comporta solo la possibilità di una diversa misura di contribuzione, ma anche quella del totale esonero di uno o più condomini dalle spese per un particolare uso o servizio, quando essi ne siano totalmente esclusi. Pluralità di cose, opere ed impianti (terzo comma dell'art. 1123 C.c.). Il terzo comma dell'art. 1123 C.c. sviluppa il principio stabilito dal comma precedente, prevedendo l'ipotesi di opere o impianti destinati a servire, non i singoli condomini in modo differente, ma parti autonome dell'edificio in modo esclusivo. L'elencazione del codice non deve considerarsi tassativa, bensì esemplificativa, con la conseguenza che la relativa disciplina si applicherà tutte le volte che un bene o servizio siano destinati a servire solo una parte del condominio. Manutenzione e ricostruzione delle scale (art. 1124 C.C.).

La norma in esame è derogabile. La disposizione dell'art. 1124 C.C. è conseguenza del principio dell'art. 1123/2, poiché tiene conto del differente uso del bene comune da parte dei condomini proprietari dei diversi piani. Essa contempera tale principio con la circostanza che la scala, nella sua interezza, appartiene a tutti i condomini e vuole evitare le conseguenze non eque dell'integrale riferimento alla destinazione, che avveniva, in danno dei proprietari dei piani più alti. L'art. 1124, nel prevedere una formula fissa (metà in ragione del valore e metà in misura proporzionale all'altezza), adotta una soluzione idonea a risolvere il problema della difficoltà di calcolare, in concreto, la differente utilità per i proprietari dei piani.

Soffitti e solai (art. 1125 C.C.).

L'art. 1125 C.C. stabilisce che le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastante. Tale norma determina una presunzione assoluta di comunione delle opere che servono a dividere orizzontalmente le due proprietà. Nel concetto di volte, soffitti e solai rientra tutto ciò che divide orizzontalmente le due proprietà e si trova stabilmente tra esse, con funzione di sostegno e copertura. Restano escluse quelle parti che

funzione di sostegno e copertura. Restano escluse quelle parti che adempiono funzioni meramente estetiche o ornamentali. L'art. 1125 C.C., secondo il quale le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente chi debba sostenere la spesa.

Lastrici solari di uso esclusivo (art. 1126 C.C.).

L'art. 1126 prevede l'ipotesi che il lastrico solare non sia utilizzato da tutti i condomini, bensì sia nella disponibilità solo di uno o alcuni di essi. Per tale situazione viene previsto un criterio di ripartizione delle spese che, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1123, pone le somme necessarie a carico, per un terzo dei condomini che hanno in uso il lastrico e per due terzi degli altri (a seconda dei casi, tutti i condomini, oppure coloro cui il lastrico fornisce copertura). La ratio della norma consiste nel fatto che il carattere comune del lastrico solare, collegato alla funzione di copertura dell'edificio, non può venir meno. Ai fini dell'applicazione dell'art. 1126 C.C., all'ipotesi di lastrici solari d'uso esclusivo deve essere equiparata quella di lastrici in proprietà esclusiva. Poiché l'art. 1126 non è richiamato dall'art. 1138 C.C., esso può essere derogato al regolamento di condominio, che può stabilire di ripartire le spese in proporzione del valore millesimale degli appartamenti. L'art. 1127 disciplina gli aspetti tecnico-giuridici dello sfruttamento a fini edificatori, della colonna d'aria sovrastante l'edificio condominiale. Il diritto di sopraelevazione può essere esercitato dal proprietario dell'ultimo piano o dal proprietario del lastrico solare. La sopraelevazione è consentita solo nel rispetto della statica e dell'estetica dell'edificio e, quando, non determina una sensibile diminuzione per i piani sottostanti, delle caratteristiche di luminosità e arieggiamento. Lo stesso articolo prevede la possibilità di corrispondere un indennizzo agli altri condomini da parte di chi fa la sopraelevazione con nuovi elementi di fabbrica, ponendo l'obbligo di ripristinare l'uso eventuale del lastrico solare. Occorre aggiungere che la facoltà di sopralzo spetta al proprietario

esclusivo dell'ultimo piano, e se quest'ultimo è composto da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, non è consentita la sopraelevazione totale o parziale dell'edificio.

Determinazione dei millesimi attinenti alla proprietà: tab. A.

Stima per valori tipici.

Quella dei millesimi è una convenzione, la convenzione consiste nello stabilire che l'intero edificio abbia un totale di valore 1000 e di conseguenza bisogna attribuire a ciascuna delle unità immobiliare, una quota di questi 1000 punti tale da rappresentarne il valore in proporzione al valore totale.

Ponendo il valore medio di mercato dell'intero edificio (V_{τ}) uguale alla somma dei valori di mercato delle singole unità (V_j), la quota in millesimi di ogni unità immobiliare (X_j) è ricavata attraverso la relazione:

$$X_j : 1000 = (V_j) : (V_{\tau}) \Rightarrow X_j = V_j / V_{\tau} \times 1000$$

Il procedimento utilizzato è quello definito per valori tipici che consiste nella virtualizzazione delle superfici effettive dei vari ambienti dell'edificio attraverso dei coefficienti relativi alle caratteristiche che tendono a differenziare ciascun'unità immobiliare dall'altra prescindendo, quindi, dall'effettiva quantità di moneta.

Le caratteristiche prese in esame, con i relativi coefficienti sono:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. coefficiente di destinazione d'uso | K_u |
| 2. coefficiente di orientamento | K_o |
| 3. coefficiente di luminosità | K_l |
| 4. coefficiente di prospicienza (o prospettazione) | K_p |
| 5. coefficiente di quota dal livello stradale | K_q |
| 6. coefficiente di altezza degli ambienti | K_h |
| 7. coefficiente di forma degli ambienti | K_f |
| 8. coefficiente di isolamento termico | K_{is} |
| 9. coefficiente di panoramicità | K_{pan} |
| 10. coefficiente di funzionalità dell'unità immobiliare | K_{fun} |

Per ciascuno di tali coefficienti è possibile definire il valore ordinario, ossia il più frequente, che si riscontra nell'edificio, attribuendone il valore 1.00, e dandone valore maggiore o minore all'unità per tutti gli altri. Moltiplicando, poi la superficie effettiva utile di ciascun i^{mo} ambiente della J^{ma} unità immobiliare del K^{mo} piano per i rispettivi valori dei primi nove coefficienti considerati e moltiplicando le superfici che si ottengono, appartenenti alla stessa unità, per il decimo coefficiente, si ottiene la superficie virtuale di ogni i^{mo} ambiente ($S_{v_{ijk}}$). Sommando le superfici virtuali degli ambienti appartenenti alla medesima unità immobiliare si ottiene la superficie virtuale della J^{ma} unità immobiliare del K^{mo} piano ($S_{v_{jk}} = \sum S_{v_{ijk}}$).

Sommando le superfici virtuali delle unità immobiliari appartenenti al medesimo piano, si ottiene la superficie virtuale del K^{mo} piano ($S_{v_k} = \sum_j S_{v_{jk}}$). Infine, la somma delle superfici virtuali di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, compone la superficie virtuale totale dell'intero edificio ($S_{v_{tot.}}$).

A questo punto è possibile valutare i millesimi relativi ad ogni J^{ma} unità immobiliare attraverso la seguente proporzione:

$$M_j):1000 = S_{v_{jk}} : S_{v_{tot.}} \Rightarrow M_j = S_{v_{jk}} / S_{v_{tot.}} \times 1000$$

Inoltre si è valutato anche i millesimi afferenti ad ogni piano del fabbricato giacché utile per la definizione delle ulteriori tabelle:

$$M_k) : 1000 = S_{v_k} : S_{v_{tot.}} \Rightarrow M_k = S_{v_k} / S_{v_{tot.}} \times 1000$$

Coefficiente di destinazione d'uso (K_d)

La destinazione più frequente nell'edificio è quella abitativa e quindi ad essa si attribuisce coefficiente $K_d = 1.00$; per le altre destinazioni rapportandole a quella abitativa e tenendo in conto l'apprezzamento che

ha di esse il mercato elementare omogeneo, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

· posto - auto	$K_d = 0.40$
· cantinola	$K_d = 0.50$
· uffici	$K_d = 2.00$
· camere, cucine e bagni	$K_d = 1.00$
· corridoi ed ingressi	$K_d = 0.80$
· balconi	$K_d = 0.25$

Coefficiente di orientamento (K_o).

Tale coefficiente è indicativo del numero annuo di ore d'insolazione diretta che ogni ambiente riceve attraverso aperture. Per la sua valutazione si è quindi tenuto conto della posizione delle aperture rispetto ai punti cardinali e dell'eventuale presenza di ostacoli permanenti nonché della destinazione degli ambienti.

Si determinano, pertanto, i seguenti coefficienti:

· esposizione a Sud-Est ed a Sud-Ovest	0.97
· esposizione a Nord-Est ed a Nord-Ovest	0.87
· ambienti interni senza soleggiamento	0.70

per la destinazione ad uso ufficio:

· esposizione a Sud-Est ed a Sud-Ovest	1.00
· esposizione a Nord-Est ed a Nord-Ovest	0.98
· ambienti interni senza soleggiamento	0.92

Si osserva per questo tipo di ambienti una minore significatività del numero d'ore annue di soleggiamento cui sono esposti. Naturalmente per il piano seminterrato, destinato a garage ed a ripostigli-cantinole non si ritiene interessi l'orientamento.

Coefficiente di luminosità (K_l)

Questo coefficiente si definisce tenendo conto del rapporto tra la superficie illuminante del vano finestra e la superficie illuminata dell'ambiente (S_f/S_a) e della presenza di ostacoli.

Si determinano, pertanto, i seguenti coefficienti:

per la destinazione abitativa:

- rapporto $\geq 1/6$ 1.00;
- rapporto = $1/9$ 0.92

per la destinazione ad uso ufficio:

- rapporto $\geq 1/6$ 1.00;
- rapporto = $1/7 \div 1/8$ 0.97;
- rapporto = $1/9 \div 1/10$ 0.92.

Nel caso di ambienti del tutto privi di luminosità **$K_l = 0.35$** .

Per il piano seminterrato, destinato a garage ed a ripostigli, nonché per i balconi, non interessa la luminosità.

Coefficiente di prospicienza (K_p).

Tale coefficiente tiene conto del grado di amenità, anche in assenza di panorama, offerto dall'ambiente esterno.

Si determinano, pertanto, i seguenti coefficienti per la destinazione abitativa:

- **veduta sull'area condominiale lato Nord-Ovest** **0.94**
- **veduta sull'area condominiale lato Sud-Est** **0.97**
- **ambienti del tutto privi di veduta** **0.60**
- **ambienti a destinazione ufficio** **1.00**

Naturalmente per il piano seminterrato, destinato a garage ed a ripostigli, non interessa la prospicienza.

Coefficiente di quota dal livello stradale (K_q).

In un fabbricato dotato di impianto di ascensore la quota dei piani rispetto al livello stradale è scarsamente apprezzata dal mercato. Tenendo conto dei possibili disservizi dell'ascensore, ma anche della

circostanza che con l'altezza si riduce la rumorosità e l'inquinamento ambientale provocati dal traffico urbano sono stati determinati i seguenti coefficienti:

- **piano seminterrato** **0.85**
- **piano terra** **0.90**
- **piano primo** **0.98**
- **piani secondo e terzo** **1.00**

Coefficiente di altezza interna degli ambienti (K_h).

Tale coefficiente tiene conto dell'altezza utile degli ambienti interni in considerazione della loro destinazione.

Le altezze dei singoli piani risultano essere di 3.00m., per questo si assume

- **$K_h =$ 1.00 per tutti gli ambienti**

Coefficiente di forma e funzionalità degli ambienti (K_f).

Tale coefficiente tiene conto della forma dei vari ambienti.

- per le forme quadrate e rettangolari con rapporto tra lato corto e lato lungo maggiore di 0.50 è dato da: **1.00**
- per le forme differenti da quella rettangolare: **0.95**
- secondo la maggiore o minore irregolarità riscontrata: **0.98**

Coefficiente d'isolamento termico (K_{is}).

Questo coefficiente intende tener conto dell'influenza che un maggiore o minore efficiente isolamento termico delle superfici può esercitare sul valore di mercato di ogni ambiente.

Per gli ambienti al piano terra, essendo il piano seminterrato non riscaldato, si sono dati i seguenti coefficienti:

- **ambienti aventi al più una parete esterna** **0.99**
- **ambienti aventi due pareti esterne** **0.98**
- **ambienti aventi tre pareti esterne** **0.97**

Per gli ambienti al primo, secondo piano, si sono dati i seguenti coefficienti:

- **ambienti aventi al più una parete esterna** **1.00**
- **ambienti aventi due pareti esterne** **0.99**

Per gli ambienti al terzo piano, avendo questi nel soffitto un'ulteriore superficie esterna, si sono dati i seguenti coefficienti:

- **ambienti aventi al più una parete esterna** **0.98**
- **ambienti aventi due pareti esterne** **0.97**

per il piano seminterrato, destinato a garage ed a ripostigli, nonché per i balconi, non interessa l'isolamento termico.

Coefficiente di panoramicità (K_{pan}).

Questo coefficiente tiene conto delle differenze di valore tra i vari ambienti, o piani, di un edificio a causa del requisito della panoramicità. Certamente l'edificio in esame ha questa proprietà quindi si è assegnato un **$K_{pan} = 1.10$** . Naturalmente per il piano seminterrato, destinato a garage ed a ripostigli, non si è considerato quest'aspetto, mentre per gli ambienti privi di luce diretta si applica **$K_{pan} = 0.50$**

Coefficiente di funzionalità dell'unità immobiliare (K_{fun}).

Questo coefficiente intende dare un giudizio complessivo ad ogni unità immobiliare che tenga conto della sua funzionalità, in relazione alla sua destinazione, e quindi delle dimensioni degli ambienti, del giusto rapporto tra zona giorno e notte e del diretto collegamento con i disimpegni e corridoi.

Per tutte le unità immobiliari si è assegnato un **$K_{fun} = 1.00$** .

Determinazione dei millesimi delle singole unità.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della locale centrale termica, autoclave e misuratori elettrici, vanno ripartiti in base alla tabella A.

Tutto il calcolo dei millesimi delle singole unità immobiliari relative al fabbricato è svolto nelle successive tabelle.

Tabella A

Riparto dei diritti e dei doveri sulle cose comuni.

Riparto spese manutenzione ordinaria e straordinaria.

E s c l u s o i n t t . 9 e 1 8 .

	Int.	Destinazione d'uso	$S_{v,jk}=S_{v,j}S_{v,jk}$	$S_{v,k}=S_{v,j}S_{v,jk}$	$S_{v,tot}S_{v,jk}$	$M_k=1000S_{v,k}/S_{v,tot}$	$M_j=1000S_{v,j}/S_{v,tot}$
Piano seminterrato	1	p. auto	5 . 8 4 4	40.052	694.559		8 . 4 1 3 6
	2	p. auto	5 . 6 8 0				8 . 1 7 8 0
	3	p. auto	5 . 6 8 0				8 . 1 7 8 0
	4	ripostigli o	7 . 3 7 8				1 0 . 6 2 2 6
	5	ripostigli o	3 . 6 3 4				5 . 2 3 1 7
	6	ripostigli o	3 . 9 7 4				5 . 7 2 1 3
	7	ripostigli o	3 . 8 8 9				5 . 5 9 8 9
	8	ripostigli o	3 . 9 7 4				5 . 7 2 1 3
Piano terra	001	u f f i c i o	84.624	236.997	694.559	341.2195	1 2 1 . 8 3 9 0
	002	u f f i c i o	152.373				2 1 9 . 3 8 0 6
Piano 1°	101	residenz a	54.994	137.302		197.6821	7 9 . 1 7 8 5
	102	residenz a	82.308				1 1 8 . 5 0 3 7
Piano 2°	201	residenz a	56.116	140.104		201.7165	8 0 . 7 9 4 4
	202	residenz a	83.988				1 2 0 . 9 2 2 1

Piano. 3 ^o	301	residenz a	56.116	140.104		201.7165	80.7944
	302	residenz a	83.988				120.9221
						1000.000	1000.000

Tabella A₁.

Riparto spese in parti uguali per gli intt.9-16 in quanto aventi le medesime caratteristiche.

Tabella A₂**Riparto quote seminterrato**

Tabella 12 Riparto quote committente				
Interno	Destinazione d'uso	$S_{v,jk}=S_jS_{v,ijk}$	$S_{v,k}=S_{v,jk}$	$M_j=1000*S_{v,j}/S_{v,tot}$
1	Posto auto	5.844	40.052	145.904
2	Posto auto	5.680		141.818
3	Posto auto	5.680		141.818
4	Cantina	7.378		184.210
5	Cantina	3.634		90.725
6	Cantina	3.974		99.214
7	Cantina	3.889		97.092
8	Cantina	3.974		99.214
				1000.000

Determinazione dei millesimi della tab. B.

Il codice civile sancisce che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le spese d'illuminazione delle scale, vanno ripartite tra i vari piani per la prima metà (500 millesimi) in ragione del valore dei

singoli piani e quindi in funzione delle quote millesimali della tabella A e per la seconda metà (500 millesimi) in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano seminterrato (intt. 1÷8) in quanto il corpo scala non serve tale piano. Naturalmente, una volta determinati i millesimi afferenti ad ogni piano, questi andranno attribuiti, tra le diverse unità immobiliari ivi allocate, in funzione delle rispettive quote millesimali desunte dalla tabella A. Di seguito è riportata una tabella con cui si è effettuata la ripartizione dei millesimi.

Determinazione dei millesimi della tab. C.

Il Codice civile sancisce che le spese di gestione dell'ascensore, nel caso in cui questo serva sia i piani rialzati, sia quelli sottoposti al livello stradale, vanno ripartire tra i vari piani per la prima metà (500 millesimi) in ragione del valore dei singoli piani e quindi in funzione delle quote millesimali della Tabella A, mentre la seconda metà (500 millesimi) si distingue prima in due parti: una relativa ai piani rialzati ed una relativa ai piani sottoposti al livello stradale. La prima parte è proporzionale al rapporto tra il numero di piani in elevazione (3) e il numero di livelli serviti, escludendo il piano terra (4); la seconda parte, invece, è proporzionale al rapporto tra il numero di piani sottoposti al livello stradale (1) e il numero totale di livelli serviti, escludendo sempre il piano terra.

- **piani in elevazione** $M_{c_2} = (3/4) \times 500 =$ **375 millesimi**
- **piano seminterrato** $M_{c_2}^2 = (1/4) \times 500 =$ **125 millesimi.**

Successivamente sia i millesimi dei piani in elevazione, che quelli sottoposti al livello stradale, vanno ripartiti tra i diversi piani in funzione dell'altezza del singolo piano dal suolo. Naturalmente, una volta determinati i millesimi pertinenti ad ogni piano, questi andranno attribuiti, tra le diverse unità immobiliari ivi allocate, in funzione delle rispettive quote millesimali desunte dalla tabella A.

Nella pagina seguente è riportata una tabella con cui si è effettuata la ripartizione dei millesimi.

Determinazione dei millesimi della tab. D.

Tale tabella ripartisce il costo d'esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ed è fondata sul principio di suddividere le quote in proporzione dell'uso dell'impianto che ciascuno può farne. La ripartizione sarà effettuata, tra le varie unità immobiliari riscaldate, in proporzione al numero degli elementi dei corpi scaldanti presenti nei loro ambienti, saranno pertanto escluse tutte le unità del piano seminterrato (int. 1÷8) e quelle dei posti auto nell'area esterna scoperta (int.9÷16). Per tener conto che il piano terra, essendo destinato ad uffici (intt. 101 - 102), usufruisce del riscaldamento per un tempo pari alla metà di quello relativo ai piani 1° - 2° - 3° destinati ad abitazioni (intt. 201-202-301-302-401-402), il numero dei corpi scaldanti di detti ambienti saranno conteggiati al 50%.

Individuati, quindi, il numero degli elementi del corpo scaldante presenti in ogni i^{mo} ambiente della j^{ma} unità immobiliare (E.C.S._{ij}), sommando quelli appartenenti ad ogni singola unità si ottiene il numero di elementi presenti in ogni j^{ma} unità (E.C.S._{ij}). La somma degli elementi presenti in ogni singola unità, fornisce il numero di elementi presenti nell'intero fabbricato (E.C.S._{tot}). Infine, mediante la seguente proporzione si calcolano i millesimi afferenti ad ogni singola unità:

$$\frac{M_j}{1000} = \frac{E.C.S.j}{E.C.S.tot} \Rightarrow M_j = \frac{E.C.S.j}{E.C.S.tot} \times 1000$$

Tutto il procedimento illustrato è svolto nella tabella della pagine seguenti.

Determinazione dei millesimi della tab. E.

Tale tabella ripartisce il costo di esercizio dell'impianto autoclave ed è fondata sul principio di suddividere le quote in proporzione dell'uso dell'impianto che ciascun condomino può farne. Il criterio di suddivisione adottato è quello di ipotizzare che l'uso dell'impianto è proporzionale alla superficie utile d'ogni unità immobiliare; naturalmente poiché nel fabbricato sono presenti unità a diversa destinazione d'uso, quindi con un consumo d'acqua/mq. Diverso, *si omogeneizzano le superfici utili di ogni*

unità, alla destinazione più frequente, attraverso un **coefficiente di consumo C_c** . Per le diverse destinazioni si sono adottati i seguenti coefficienti:

- abitativa:**

piano 1° intt. 101-102 $C_c = 1.00$

piano 2° intt. 201-202 $C_c = 1.00$

piano 1° intt. 301-302 $C_c = 1.00$

- garage, ripostiglio-cantinola piano seminterrato:**

intt. 1-8 $C_c = 0.10$

- ufficio piano terra intt.001-002 $C_c = 0.50$**

1° intt. 101-102 $C_c = 0.50$

Individuate, quindi, le superfici utili omogeneizzate di ogni i^{-mo} ambiente della j^{-ma} unità immobiliare (E.C.S. $_{ij}$), sommando quelle appartenenti ad ogni unità si ottiene la superficie omogeneizzata di ogni j^{-ma} unità ($S_{o,j}$). La somma di queste fornisce la superficie omogeneizzata totale presente nell'intero fabbricato (S_{tot}). Infine, mediante la seguente proporzione, si calcolano i millesimi riguardanti ad ogni singola unità:

$$\frac{M_j}{1000} = \frac{S_{o,j}}{S_{tot}} \Rightarrow M_j = \frac{S_{o,j}}{S_{tot}} \times 1000.$$

Tutto il procedimento illustrato è svolto nella seguente tabella E:

Tabella E **Riparto spese di gestione**
autoclave

	Int.	Destinazione d'uso	S_{ij}	C_c	$S_{o,j}$	$S_{o,tot}$	M_j
Piano seminterrato	1	p. auto	12,500	0,10	1,250		1,667
	2	p. auto	12,150	0,10	1,215		1,620
	3	p. auto	12,150	0,10	1,215		1,620
	4	ripostigli o	17,360	0,10	1,736		2,315
	5	ripostigli o	8,550	0,10	0,855		1,140
	6	ripostigli o	9,350	0,10	0,935		1,247

	7	ripostigli o	9,150	0,10	59,890	750,006	1,220
	8	ripostigli o	9,350	0 1 0	104,730		1,247
Piano terra	001	u f f i c i o	59,890	1,00	69,930		79,853
	002	u f f i c i o	104,730	1,00	122,180		139,639
Piano 1 ^o	101	residenz a	69,930	1,00	69,930		93,239
	102	residenz a	122,180	1,00	122,180		162,905
Piano 2 ^o	201	residenz a	69,930	1,00	69,930		93,239
	202	residenz a	122,180	1,00	122,180		162,905
Piano. 3 ^o	301	residenz a	69,930	1,00	69,930		93,239
	302	residenz a	122,180	1,00	122,180		162,905
							1002,467

Calcolo coefficienti in relazione al piano

Piano seminterrato

Interno	Destinazione d'uso	S _{ijk}	K _d	K _o	K _l	K _p	K _q	K _h	K _f	K _{is}	K _{pan}	K _{fun}	S _{v.ijk}	S _{v.k}
1	Posto auto	12.5 0	0.55				0.85	1.00	1.00			1.0	5.844	5.844
2	Posto auto	12.1 5	0.55										5.680	5.680
3	Posto auto	12.1 5	0.55										5.680	5.680
4	Ripostiglio	17.3 6	0.50										7.378	7.378
5	Ripostiglio	8.55	0.50										3.634	3.634
6	Ripostiglio	9.35	0.50										3.974	3.974
7	Ripostiglio	9.15	0.50										3.889	3.889
8	Ripostiglio	9.35	0.50										3.974	3.974

Calcolo coefficienti in relazione al piano

Piano terra

Interno	Destinazione d'uso	S _{ijk}	K _d	K _o	K _l	K _p	K _q	K _h	K _f	K _{is}	K _{pan}	K _{fun}	S _{v.ijk}	S _{v.k}
001	Bagno	7.11	1.00	0.98	1.00	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00		1.00	6.208	84.624
	Amb.1	36.15	2.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.98	0.98	1.00		1.00	57.494	
	Amb.2	11.63	2.00	0.98	1.00	0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	19.703	
	Disimpegno	5.00	0.85	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00		1.00	1.219	

002	Bagno	6.15	1.00	0.98	1.00	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00			5.370	
	Amb.1	34.32	2.00	1.00	0.92	0.90	1.00	0.98	0.99	1.00			55.140	
	Amb.2	29.25	2.00	1.00	0.97	0.90	1.00	0.95	0.97	1.00			47.061	
	Amb.3	17.58	2.00	0.98	0.92	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	28.245	152.373
	Amb.4	8.19	2.00	0.98	1.00	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00			14.303	
	Disimpegno	9.24	0.85	0.92	0.35	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00			2.253	

Calcolo coefficienti in relazione al piano

Primo piano

Interno	Destinazione d'uso	S _{ijk}	K _d	K _o	K _i	K _p	K _q	K _h	K _f	K _{is}	K _{pan}	K _{fun}	S _{v,ijk}	S _{v,k}
101	K	9.35	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	7.344	54.994
	SP	19.6	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.11	
	LS	5	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	9	
	LM	9.92	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	0.98	0.99	1.00	1.00	7.870	
	Bagno	16.4	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.67	
	Ingresso	0	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.5	1.00	2	
	Disimpegno	5.52	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.5	1.00	4.420	
	Balc. N-O	2.25	0.25	0.87	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.138	
	Balc. S-E	4.44	0.25	0.97	-	0.97	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.272	
		5.34											1.070	
102		4.71											1.086	82.308
	K	9.35	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	7.344	
	SP	19.6	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.11	
	LD	5	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9	
	LM	12.3	1.00	0.97	0.92	0.97	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	11.34	
	1° LS	0	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	2	
	2° LS	15.8	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13.29	
	1° bagno	3	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	5	
	2° bagno	11.4	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9.085	
	Ingresso	5	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	8.415	
	Disimpegno	10.5	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	5.113	
	Balc. N-O	0	0.25	0.87	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	3.110	
	Balc. N-O-S	6.38	0.25	0.97	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.138	
	Balc. S-E	3.88	0.25	0.97	-	0.97	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.469	
		2.25											0.970	
		8.40											2.824	
		4.84											1.086	
		12.6												
		4												
		4.71												

Calcolo coefficienti in relazione al piano

Secondo piano

Interno	Destinazione d'uso	S _{ijk}	K _d	K _o	K _i	K _p	K _q	K _h	K _f	K _{is}	K _{pan}	K _{fun}	S _{v,ijk}	S _{v,k}
201	K	9.35	1.00	0.87	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	7.494	56.116
	SP	19.6	1.00	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.48	
	LS	5	1.00	0.87	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	9	
	LM	9.92	1.00	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	1.00	8.031	
	Bagno	16.4	1.00	0.87	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.97	
	Ingresso	0	0.85	0.70	0.35	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.5	1.00	1	
	Disimpegno	5.52	0.85	0.70	0.35	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.5	1.00	4.514	
	Balc. N-O	2.25	0.25	0.87	-	0.94	1.00	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.141	
	Balc. S-E	4.44	0.25	0.97	-	0.97	1.00	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.277	
		5.34											1.092	
		4.71											1.108	
202	K	9.35	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	7.494	83.988
	SP	19.6	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.48	
	LD	5	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9	
	LM	12.3	1.00	0.97	0.92	0.97	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	11.57	
	1° LS	0	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	3	
	2° LS	15.8	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13.56	
	1° bagno	3	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6	
	2° bagno	11.4	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9.270	
	Ingresso	5	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	8.587	
	Disimpegno	10.5	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	5.218	
	Balc. N-O	0	0.25	0.87	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	3.173	
	Balc. N-O-S	6.38	0.25	0.97	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.141	
	Balc.S-E	3.88	0.25	0.97	-	0.97	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.499	
		2.25											0.990	
		8.40											2.881	
		4.84											1.108	
		12.6												
		4												
		4.71												

Calcolo coefficienti in relazione al piano

Terzo piano

Interno	Destinazione d'uso	S _{ijk}	K _d	K _o	K _l	K _p	K _q	K _h	K _f	K _{is}	K _{pan}	K _{fun}	S _{v,ijk}	S _{v,k}
201	K	9.35	1.00	0.87	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	7.494	56.116
	SP	19.6	1.00	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.48	
	LS	5	1.00	0.87	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	9	
	LM	9.92	1.00	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	1.00	8.031	
	Bagno	16.4	1.00	0.87	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.97	
	Ingresso	0	0.85	0.70	0.35	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.5	1.00	1	
	Disimpegno	5.52	0.85	0.70	0.35	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.5	1.00	4.514	
	Balc. N-O	2.25	0.25	0.87	-	0.94	1.00	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.141	
	Balc. S-E	4.44	0.25	0.97	-	0.97	1.00	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.277	
		5.34											1.092	
		4.71											1.108	
202	K	9.35	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	7.494	83.988
	SP	19.6	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.48	
	LD	5	1.00	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9	
	LM	12.3	1.00	0.97	0.92	0.97	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	11.57	
	1° LS	0	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	3	
	2° LS	15.8	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13.56	
	1° bagno	3	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6	
	2° bagno	11.4	1.00	0.87	1.00	0.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9.270	
	Ingresso	5	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	8.587	
	Disimpegno	10.5	0.85	0.70	0.35	0.60	0.98	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	5.218	
	Balc. N-O	0	0.25	0.87	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	3.173	
	Balc. N-O-S	6.38	0.25	0.97	-	0.94	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.141	
	Balc.S-E	3.88	0.25	0.97	-	0.97	0.98	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.499	
		2.25											0.990	
		8.40											2.881	
		4.84											1.108	
		12.6												
		4												
		4.71												

Tabella B

Riparto quote millesimale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria
nonché spese d'illuminazione e manutenzione scale

	Int.	M _{ajk}	M _{ak} =S _k M _{ak}	SM _{aj}	M _{ij} =500*M _{ij} /SM _{ij}	h _k g	M _{2k} =500*h _k / Sh _k	M _{2k} *M _{ak} /M ^{ak}	M _j =M _{ij} +M _{2j}
Piano seminterrato	1	8.414	57.665	1000.000	4.2068	-	-		4.2068
	2	8.178			4.0890	-	-		4.0890
	3	8.178			4.0890	-	-		4.0890
	4	10.623			5.3113	-	-		5.3113
	5	5.232			2.6159	-	-		2.6159
	6	5.721			2.8606	-	-		2.8606
	7	5.599			2.7994	-	-		2.7994
	8	5.721			2.8606	-	-		2.8606
Piano terra	001	121.839	341.220	1000.000	60.9195	0.000	0.0000	0.0000	60.9195
	002	219.381			109.6903	3.200		0.0000	109.6903
Piano 1°	101	79.178	197.682		39.5892	6.400	83.3333	33.3779	72.9671
	102	118.504			59.2518	9.600		49.9555	109.2073
Piano 2°	201	80.794	201.716		40.3972		166.6667	66.7557	107.1529
	202	120.922			60.4611			99.9109	160.3720
Piano. 3°	301	80.794	201.716		40.3972		250.0000	100.1336	140.5308
	302	120.922			60.4611			149.8664	210.3275
					500.0000	19.20	500.0000	500.0000	1000.0000

Tabella C

Riparto quote millesimale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

ascensore

	Int.	M _{ajk}	M _{ak} =S _k M _{ak}	SM _{aj}	M _{ij} =500*M _{ij} /SM _{ij}	h _k g	M _{2k} =100*h _k / Sh _k	M _{2k} *M _{ak} /M ^{ak}	M _j =M _{1j} +M _{2j}
Piano seminterrato	1	8 . 4 1 4	57.665		4.2068	3.20	-	0.0000	18.7972
	2	8 . 1 7 8			4.0890		-	0.0000	18.2709
	3	8 . 1 7 8			4.0890		-	26.7023	18.2709
	4	1 0.623			5.3113		-	39.9644	23.7323
	5	5 . 2 3 2			2.6159		-	53.4046	11.6884
	6	5 . 7 2 1			2.8606		-	79.9288	12.7821
	7	5 . 5 9 9			2.7994		-	80.1069	12.5087
	8	5 . 7 2 1			2.8606		-	119.8931	12.7821
Piano terra	001	121.839	341.220	1000.000	60.9195	0.00	M _{2k} =400*h _k /Sh _k	0.0000	60.9195
	002	219.381			109.6903		0.0000	0.0000	109.6903
Piano 1°	101	79.178	197.682		39.5892	3.20	66.6667	33.3779	66.2915
	102	118.504			59.2518			49.95555	99.2162
Piano 2°	201	80.794	201.716		40.3972	6.040	133.3333	66.7557	93.8018
	202	120.922			60.4611			99.9109	140.3898
Piano. 3°	301	80.794	201.716		40.3972	9.60	200.0000	100.1336	120.5040
	302	120.922			60.4611			149.8664	180.3542
					500.0000	19.20	500.0000	500.0000	1000.0000

Tabella D **Riparto quote millesimali relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico centralizzato**

	Int	Destinazione d'uso	E.C.S. _{ij}	E . C . S . J	E.C.S. _{ij} =S _j E.C.S _{ij}	M _j =1000*E.C.S _j /E.C.S _{tot}			
Piano terra	001	Bagno	1.50	12.00	191.50	62.663			
		Amb.1	7.00						
		Amb.2	3.50						
	002	Bagno	1.50	18.50		96.606			
Amb.1		6.50							
Amb.2		5.50							
Amb.3		3.00							
Piano 1°	101	Amb.4	2.00	28.00		146.214			
		K	5.00						
		S P	8.00						
		L S	5.00						
		L M	7.00						
	102	Bagno	3.00	37.00		193.211			
		K	4.00						
		S P	8.00						
		L D	5.00						
		L M	6.00						
		1° LS	5.00						
		2° LS	4.00						
Piano 2°	201	1° bagno	3.00	20.00		104.439			
		2° bagno	2.00						
		K	3.00				28.00	146.214	
		S P	6.00						
		L S	4.00						
	L M	5.00							
	Bagno	2.00							
	202	K	3.00	28.00		146.214			
		S P	6.00						
		L D	4.00						
		L M	4.00						
		1° LS	4.00						
2° LS		3.00							
1° bagno		2.00							
Piano. 3°	301	2° bagno	2.00	20.00		104.439			
		K	3.00				28.00	146.214	
		S P	6.00						
		L D	4.00						
		L M	4.00						
	1° LS	4.00							
	302	2° LS	3.00	28.00		146.214			
		1° bagno	2.00						
		2° bagno	2.00						
		1000.000							

