

EDIFICIO RESIDENZIALE in xxxxxxxxxxxxxx

DESCRIZIONE E GENERALITA' DEL CONDOMINIO

Art. 1) Descrizione.

Il presente regolamento disciplina i rapporti del complesso immobiliare sito in **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx** denominato **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx** identificato al catasto del Comune di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Art. 2) Applicazione delle norme contenute nel regolamento.

Le norme contenute nel presente regolamento sono obbligatorie per tutti i consorziati e per tutti i condomini, loro successori ed aventi causa, dei vari fabbricati che sono o verranno costituiti in condominio facenti parte del complesso immobiliare.

Art. 3) La proprietà comune parti comuni all'intero condominio.

Sono di proprietà comune di tutti i condomini dell'intero condominio tutte quelle parti, locali, cose, impianti e servizi che, in base agli atti d'acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di ciascun condomino e in comunione parziale per gruppi di condomini.

Tali parti, locali, cose, impianti e servizi sono pure d'uso comune a tutti i condomini solo nel caso in cui non risultino assegnati, in base agli atti d'acquisto, in uso esclusivo e perpetuo a singoli condomini o a gruppi di condomini. La proprietà e l'uso comune di tutti i condomini devono intendersi indivisibili e irrinunciabili.

Specificatamente sono comuni all'intero condominio:

- Il suolo su cui sorgono i fabbricati, limitatamente alle particelle di cui all'art. xxxx , le aree esterne a quelle coperte dai singoli edifici, destinate a cortile – corsello carraio, aiuole, camminamenti, tetti, facciate, ossatura pilastri, cornicioni, androni, scale. Gli impianti di fognatura, d'acqua potabile, di rete gas metano, di telefonia, di forza motrice e d'illuminazione esterna, video citofoni e citofoni fino alla diramazione delle singole unità di proprietà private.

Art. 4) Comunioni parziali

Sono in comunione parziale indivisibile ed irrinunciabile ed appartengono pro-indiviso ai condomini che possono servirsene, con esclusione quindi di quei condomini che non hanno motivo né volontario né potenziale di servirsene, tutte quelle parti, locali, cose, impianti e servizi degli edifici che possono essere oggetto d'utilizzazione separata per gruppi di condomini, in base al 2° o 3° cvp. dell'art. 1123 del C.C..

Sono, in particolare, in comunione parziale:

- Le aree su cui sorgono i singoli edifici, le opere ed i manufatti di copertura dell'edificio destinato a civile abitazione, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali anche di scala, gli impianti di fognatura verticale ed orizzontale fino all'imbocco della tubatura orizzontale del cortile interno, gli impianti di gas

metano, d'acqua potabile, di sollevamento; elettrici, TV e citofoni contenuti nelle superfici coperte di ciascun edificio.

Tutte le derivazioni d'impianti, al servizio di proprietà esclusive, sono da intendersi di proprietà delle singole unità immobiliari.

- Il vano scala con la relativa scala e pianerottoli.
- L'atrio d'ingresso di ogni scala, compresi i relativi manufatti nonché gli anditi ed i passaggi interni anche al servizio di cantinole.

COSTITUZIONE DI SERVITU'

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Tutto quanto sopra descritto, indivisibile ed irrinunciabile, appartiene pro-indiviso ai condomini comproprietari delle Unità Immobiliari formanti i fabbricati.

La quota di comproprietà così come l'entità della partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ricostruzione di tali opere e manufatti, locali ed impianti a cui ciascun condomino è obbligato, e determinata in "Millesimi" nelle rispettive tabelle millesimali che in via esplicativa si indicano qui di seguito:

Tab. 1)

Riparto millesimale spese di proprietà.

Tab. 2)

Riparto spese millesimali manutenzione e ricostruzione scale

Art. 5) Spese individuali (acqua)

Si ripartiscono in base al consumo di ciascuna unità immobiliare come rilevato dagli appositi misuratori. La differenza tra i consumi rilevati dai singoli contatori e il generale determina la quota da ripartire in base ai millesimi di comproprietà.

DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI.

Art. 6) Uso delle parti comuni e destinazione delle proprietà individuali.

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni al condominio in modo tassativo e con facoltà dell'amministratore di applicare eventuali contravvenzioni in caso di infrazione:

- Occupare gli spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto, come bidoni di immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili, carrozzine, etc..
- Divieto assoluto di parcheggiare all'interno delle aree condominiali, è consentito solo transito motorveicolare.

E' vietato ai condomini proprietari delle cantine e box effettuare scavi di qualunque genere e di depositarvi materiali comunque pericolosi.

E' altresì vietato il lavaggio di qualsiasi automezzo nelle parti condominiali.

Stendere panni fuori dai balconi o nelle parti comuni dell'edificio, e su qualsiasi delle facciate dell'edificio.

E' vietato porre zanzariere a chiusura dei terrazzini di proprietà e delle logge, sono consentite quelle poste su finestre e porte finestre.

E' assolutamente vietato esporre portafiori e relativi vasi fuori dai parapetti di balconi e terrazzi o qualsiasi altro oggetto (paraboliche, antenne od altro).

Per il decoro dell'edificio, le piante o fiori immessi nelle fioriere balconi dovranno essere mantenuti con decorosità, ed in particolare sono vietate le piante rampicanti quali edera, o similari.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà singole ed individuali che interessino in via diretta o indiretta, anche solo esteticamente le parti comuni dell'edificio (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre o simili, modifica alle tubazione, etc.) senza preventiva autorizzazione dell'amministratore, su conforme delibera assembleare intervenuta con la richiesta maggioranza qualificata.

Se a qualsiasi titolo si proceda a frazionamento e/o fusione di un appartamento o di una porzione di appartamento, gli interessati devono esibire all'amministrazione del condominio copia autentica del relativo atto di trasferimento e procedere, in accordo, con la medesima alla divisione dei millesimi attribuiti a detto appartamento.

Tenere animali; sono tollerati invece purché in numero limitato, cani, gatti ed uccelli, i proprietari dovranno vigilare che non ne sia turbata la tranquillità o danneggiata la proprietà degli altri condomini.

Eeguire riparazioni delle parti ed impianti comuni dei fabbricati, se non nel caso di assoluta, urgente e comprovata necessità. In questa ipotesi il condominio interessato dovrà notificare gli estremi dell'opera o riparazione intrapresa all'amministratore ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato accedere alla copertura senza autorizzazione dell'amministratore pro tempore, eventuali accessi non autorizzati e/o manomissioni della stessa esimono la società venditrice dalle garanzie di legge.

Gli appartamenti hanno destinazione di abitazione civile. E' fatto divieto di destinare gli appartamenti e gli accessori a deposito merci, laboratori, scuole, asili, circoli anche politici, ritrovi, pensioni o affittacamere, e servizi con lavorazione o attività notturna, pensioni per animali, scuole di ballo, palestre, case di tolleranza, istituti di bellezza e comunque attività insalubri o dalle quali derivino rumori molesti o emanino esalazioni sgradevoli e nocive e comunque per usi contrari alla Legge, alla morale ed all'igiene.

E' vietato apporre targhe o insegne.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo delle solette balconi e terrazze secondo i limiti di portata dei solai, e l'uso smodato di radio, televisori, giradischi, particolarmente prima delle ore 8,00 e dopo le ore 23,00. L'uso di impianti stereofonici, pianoforti ed altri strumenti a forte trasmissione sonora è proibito nei locali in confine con altri appartamenti in difetto di adeguato ulteriore isolamento acustico dei locali da realizzare a cura e spese degli stessi.

E' vietato trasformare porzioni di giardino condominiale, privato e aree condominiali in posteggi per autovetture.

E' fatto obbligo a tutti i condomini di depositare negli appositi bidoni i sacchi dei rifiuti chiusi; avendo cura di separare i rifiuti secondo le prescrizioni comunali vigenti inerenti la raccolta differenziata.

Art. 7) Innovazioni

Per "innovazioni" si intendono quelle opere nuove, impianti o manufatti prima inesistenti che mutano la consistenza, la destinazione o il godimento delle parti comuni del condominio.

Sono innovazioni utili quelle che migliorano l'utilizzazione delle parti o impianti comuni.

Sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono solamente al decoro.

Sono innovazioni vietate quelle che pregiudicano la stabilità della struttura portante degli edifici o che ne alterino il decoro.

Sono innovazioni suscettibili di godimento quelle che possono essere poste al servizio anche di una sola parte dei condomini nell'ambito del condominio.

I condomini con la maggioranza prevista dal presente regolamento possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni in argomento.

Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni dell'edificio in argomento, anche solo parzialmente inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino o proprietario.

Le innovazioni saranno commisurate ai millesimi delle rispettive "TABELLE MILLESIMALI" riguardanti l'edificio in argomento (applicando i millesimi delle tabelle più congegnali in rapporto al tipo di innovazione).

Qualora l'innovazione comporti spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario o consista in spesa, impianti o manufatti suscettibili di godimento separato, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa.

In tale ipotesi detti condomini e aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo in quota alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera, maggiorata del tasso legale in ragione d'anno.

Se l'utilizzazione separata non sarà possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che i condomini che hanno deliberato o accettato l'innovazione intendano sopportarne integralmente la spesa.

Le norme del presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie e di conservazione, restauro o ricostruzione delle parti o impianti

comuni al condominio, per le quali non è ammissibile per la minoranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendone la voluttuarietà o la gravosità.

AMMINISTRAZIONE.

Art. 8) Nomina a revoca dell'Amministrazione.

L'amministratore, (salvo quanto detto all' **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, viene nominato per la durata di un anno o revocato dall'assemblea con delibera approvata con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore sulla base delle relative Tabelle Millesimali Generali di Proprietà.

Il compenso dell'amministratore verrà determinato al momento della nomina.

Art. 9) Doveri dell'amministratore:

Eseguire le delibere assembleari del condominio.

Curare l'osservanza del regolamento di condominio, con ampi poteri di decidere tutte le azioni anche giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza, compresa l'applicazione di una contravvenzione da devolversi a credito della partita spese ripartite per i rispettivi millesimi generali di proprietà cui si farà riferimento, per ciascuna infrazione, sentito il parere del consiglio di condominio. Disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il miglior godimento di tutti i condomini.

Compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni del condominio.

Rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziarie inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi sia nei confronti dei singoli condomini.

Ordinare lavori di manutenzione anche straordinaria che a suo giudizio rivestano carattere di urgente necessità fino al concorso di €. 2.600,00 con l'obbligo di riferire alla prima assemblea.

Ordinare, sentito il parere del consiglio del condominio, lavori di manutenzione anche straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità fino al concorso di €. 5.200,00 con l'obbligo di riferire alla prima assemblea.

Provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro verbali, del libro cassa, del libro paga per gli eventuali addetti, al pagamento delle imposte ed alle pratiche inerenti l'oggetto del suo mandato, ai rapporti con fornitori, con le Autorità Amministrative e di Polizia, nonché l'assolvimento di ogni incombenza fiscale alla quale per legge sia eventualmente tenuto il condominio.

Predisporre per ogni gestione annuale, che ha inizio il 1° marzo di ogni anno, un preventivo di spesa dettagliato di ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni condomino. Detto preventivo, se approvato dall'assemblea, darà titolo all'Amministratore per chiedere ai condomini il pagamento delle quote e per agire nei confronti dei condomini morosi. Presentare all'assemblea per l'approvazione, entro sessanta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata.

L'esercizio si chiude al 28/29 febbraio di ogni anno, e l'approvazione da parte dell'assemblea dà titolo all'amministratore per chiedere ai condomini il pagamento del saldo e per agire nei confronti dei morosi.

L'amministratore non è tenuto a compiti di assistenza nei rapporti fra condomini e i loro eventuali conduttori.

CONSIGLIO DI CONDOMINIO.

- Art. 10) Il consiglio di condominio è composto da cinque membri che durano in carica un anno, ed ha il compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni e di tentare di dirimere eventuali controversie fra i condomini.
- Art. 11) I consiglieri vengono eletti dall'assemblea ordinaria annuale col principio della rotazione fra i condomini.
- Art. 12) La società Venditrice, a mezzo di suo delegato, sino alla vendita di ogni sua proprietà nell'edificio in argomento, fa parte di diritto del consiglio di condominio.
- Art. 13) Dalle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni, e dalle eventuali risposte anche per corrispondenza, viene redatto verbale (con eventuale copia della corrispondenza) in apposito libro.

ASSEMBLEE IN GENERALE

Art. 14) Partecipanti e deleghe

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle Unità che compongono il condominio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi un'unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama quanto in prosieguo e per l'ipotesi del diritto di abitazione.

Qualora il condomino sia una società questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata.

Qualora il condomino sia un gruppo di persone pro – indiviso, ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona designata per iscritto dai comproprietari pro – indiviso.

Nel caso di usufrutto, l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari di ordinaria amministrazione e di godimento, mentre il diritto di voto spetta al nudo proprietario nel caso di innovazioni ricostruzioni e straordinaria manutenzione.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare, un altro condomino o altra persona.

E' illegale la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere scritta ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quel invito si riferisce.

I condomini non possono conferire più di tre deleghe alla stessa persona, compreso l'amministratore.

Art. 15) Convocazione ed assemblea.

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro sessanta giorni dal termine della gestione, mentre l'amministratore di sua iniziativa e/o dietro richiesta di un numero di condomini che rappresentino almeno un quarto del valore del condominio cui si farà riferimento dovrà convocare entro venti giorni l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito a tutti i condomini mediante lettera raccomandata o a mano ma con firma di ricevuta.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettagli degli argomenti da discutere.

Nell'ordine del giorno non può essere inclusa la voce "varie ed eventuali" perché improduttiva di effetti.

L'invito deve essere spedito al domicilio di ciascun condomino almeno dieci giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Non può inficiare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato all'amministratore con raccomandata R.R. il cambiamento di domicilio almeno venti giorni prima dell'assemblea.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno.

Il presidente chiama uno dei presenti o l'amministratore a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

Art. 16) Validità delle assemblee e delle delibere.

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei partecipanti al condominio che rappresentino anche due terzi del valore del condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del condominio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso, non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio di che trattasi e almeno un terzo del valore del condominio di che trattasi e comunque rifacendosi alle norme di Codice Civile

Le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore – le liti relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore – la ricostruzione del condominio di che trattasi e le riparazioni straordinarie ivi compresi i restauri o

rifacimenti con medesima colorazione di ogni parte delle facciate devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno metà del valore del condominio di che trattasi.

Per quanto riguarda eventuali modifiche di facciate e/o di colore anche per enti di proprietà privata che interessino l'estetica dell'edificio, necessita approvazione con delibera di mille millesimi dell'assemblea di condominio.

Le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni del condominio – la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi esercizi comuni, o la sospensione dei servizi in corso che devono essere approvate con la maggioranza dei partecipanti e almeno due terzi del valore.

Art. 17) Limiti di potere delle assemblee in generale.

La competenza dell'assemblea è limitata all'amministratore, gestione, conservazione, ricostruzione, delle parti e degli impianti comuni del condominio di che trattasi.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti sull'ordine del giorno, non può dettare divieti nell'uso della proprietà esclusiva che non siano previsti nel presente regolamento.

Art. 18) Verbale delle assemblee in generale.

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- La data, il luogo, l'ora d'inizio e termine, l'ordine del giorno dell'assemblea.
- Elenco degli intervenuti di persona o rappresentati e le rispettive quote millesimali.
- La scelta del presidente e del segretario.
- Resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni e proposte degli intervenuti in ordine alle delibere, con indicazione dei proponenti.
- Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea e dal segretario.
- L'amministratore è tenuto ad inviare a mezzo raccomandata postale o a mano, copia del verbale a tutti i condomini sia presenti che assenti, entro venti giorni dalla delibera.

Art. 19) Impugnazione delle delibere in generale.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla Legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può presentare ricorso alla autorità giudiziaria.

Il ricorso sotto pena di decadenza deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Chi essendo presente, si sia astenuto dalla delibera, non potrà in nessun caso ricorrere alla Autorità Giudiziaria.

Art. 20) Separazione di responsabilità per liti giudiziarie in generale.

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze di causa.

Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del condominio entro trenta giorni dalla data in cui il condominio ha avuto notizia della deliberazione.

Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

VARIE.

Art. 21) Assenze.

Il condomino che lasci incustodita la sua proprietà è tenuto, affinché si possa provvedere nei casi d'urgente necessità, a comunicare all'amministratore l'indirizzo della persona che sia in possesso di chiavi, con piena responsabilità per le conseguenze eventuali dell'omissione di tale comunicazione.

Art. 22) Locazioni delle proprietà individuali.

Il condomino che da a terzi in locazione la sua proprietà, è tenuto ad inserire nel contratto d'affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni etc. provocati dal conduttore stesso.

Art. 23) Accesso alle proprietà individuali.

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministrazione, dietro semplice preavviso scritto e motivato, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni condominiali, salvo il risarcimento per limitazione temporanea e parziale di godimento delle opere e con esclusione del risarcimento per limitazione delle proprietà esclusive se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale conduttore del condominio a norma dell'Art. 1584 C.C.

Art. 24) I condomini peraltro s'impegnano al rispetto dei contratti assicurativi in essere alla data del presente atto, sino alla scadenza.

Art. 25) Le norme di cui ai precedenti capoversi del presente articolo valgono anche per gli enti e proprietà comuni all'intero complesso.

Art. 26) RINVIO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme del C.C. e delle leggi vigenti.

Art. 27) SOSTANZIALITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Il presente regolamento è allegato ai contratti di compravendita delle unità immobiliari o richiamato in essi e ne forma parte integrante e sostanziale.

Milano xxxxxxxxx

WWW.CALCHERA.IT

RELAZIONE ESPLICATIVA CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.

Basata sulla individuazione della «superficie di calcolo condominiale» (convenzionale), mediante il prodotto della superficie reale di ogni vano per alcuni coefficienti, detti «particolari», riflettenti le caratteristiche proprie di ogni ambiente.

La somma dei valori così ottenuti fornisce la «superficie ragguagliata ai coefficienti particolari».

A tale superficie ragguagliata si applicano altri coefficienti, detti «globali», che tengono conto di altri fattori, comuni ad ogni appartamento.

Il risultato di questi altri prodotti rappresenta la «superficie di calcolo condominiale o virtuale».

La quota millesimale relativa a ciascuna unità immobiliare si ricava quindi dal rapporto fra la superficie di calcolo condominiale dell'unità stessa e la somma di queste superfici relative a tutte le unità facenti parte del condominio.

I coefficienti particolari, che rispecchiano, come già detto, quelle caratteristiche intrinseche che sono variabili da vano a vano e che quindi occorre stimare singolarmente, sono i seguenti:

- a) **Coefficiente di superficie:** valutato sulla base del rapporto fra la superficie effettiva del locale e quella che a giudizio del tecnico sarebbe la superficie ottimale di quel dato ambiente inserito in quella unità immobiliare.
- b) **Coefficiente di destinazione:** tiene conto della utilizzazione degli spazi secondo la loro destinazione ed è direttamente proporzionale alla funzione ed alla importanza dei diversi ambienti di ogni unità immobiliare,
- c) **Coefficiente di altezza dei vani:** valutato sulla base della distanza verticale intercorrente fra la superficie del pavimento e quella del soffitto; esso varia con il variare di questa distanza, in rapporto alla destinazione di ogni ambiente;
- d) **Coefficiente di esposizione ed orientamento:** stimato essenzialmente in base alla posizione delle pareti esterne dei vani rispetto ai diversi punti cardinali, ed in relazione al clima della località ove sorge l'entità condominiale. In linea generale e di massima si può dire che nei climi caldi il coefficiente è alto per le esposizioni ad Ovest e Nord ed è basso per le esposizioni a Sud ed Est; mentre nei climi freddi si verifica il contrario, cioè il coefficiente è alto per le esposizioni a Sud ed Est, ed è basso per quelle a Nord ed Ovest.
- e) **Coefficiente di prospetto o di veduta:** quantificato attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli locali per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno. Esso aumenta con l'aumentare della lunghezza di visuale e con il migliorare della visione che può godere chi si affaccia verso l'esterno.
- f) **Coefficiente di luminosità:** stimato sulla base del rapporto fra le superfici illuminanti e l'area di ogni locale illuminato.

I coefficienti globali riferiti a condizioni interessanti le diverse unità immobiliari nel loro insieme:

- g) **Coefficiente di piano:** valutato in base agli aspetti positivi o negativi derivanti dall'altezza del piano da terra; generalmente, e ad eccezione nei negozi in p.t.,

esso cresce dal piano terra fino al 2°-3° piano, per poi decrescere man mano che si va verso l'alto.

- h) **Coefficiente di superficie complessiva:** superficie ottimale di ogni tipo di unità immobiliare e quindi conseguenza di un rapporto fra questa e quella reale di ogni unità.
- i) **Coefficiente di funzionalità:** sintetizza un giudizio di comodità, praticità e conforto che ogni unità immobiliare può fornire in relazione al suo carattere alla superficie totale ed alla sua ripartizione fra i diversi usi, alla dislocazione reciproca e dimensioni degli ambienti, ecc.

Si precisa che i coefficienti indicati nelle tabelle che seguono sono stati determinati in misura minore o maggiore dell'unità, diversamente, cioè, dal sistema consigliato dalla Circolare n. 12480 del Ministero LL.PP. innanzi esposta e seguenti, in cui sono fissati in misura sempre inferiore all'unità e pertanto denominati «coefficienti riduttori».

Si è seguito un altro sistema ritenendo che i coefficienti in effetti non devono essere soltanto riduttori ma anche maggiorati per i casi in cui si riscontrano caratteristiche superiori alla ordinarità. Sia pure nella consapevolezza che i due sistemi, agli effetti della loro applicazione pratica, si equivalgono, si è preferito il secondo sistema, ritenendo che il prevedere coefficienti riduttori e coefficienti maggiorati ed il fissare nell'unità la condizione «normale», aiuti meglio a valutare la diversità e quindi permetta di ottenere migliori risultati comparativi.

MILLESIMI MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE SCALE

Relative alla manutenzione e ricostruzione scale sono state redatte secondo le indicazioni dell'art. 1124 del codice civile, il quale recita testualmente:

“Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piani e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.”