

CALCOLI PROGETTUALI

DATI:

- Indice di fabbricabilità = 1,5 mc/mq
- Indice di copertura = 30 %
- Altezza max = 12 m
- $S_{TOT}S1 = 6635,96 \text{ m}^2$

CALCOLI:

$$\text{VOLUME EDIFICABILE} = S1 \times I.f. = 6635,96 \times 1,5 = \mathbf{9953,94 \text{ m}^3}$$

$$\text{COPERTURA} = 6635,96 \times 0,30 = \mathbf{1990,79 \text{ m}^2}$$

$$\text{AREA DI SEDIME} = 9953,94 : 12 = \mathbf{829,49 \text{ m}^2}$$

$$\text{AREA DI SEDIME DI UNA PALAZZINA} = 829,49 : 2 = \mathbf{414 \text{ m}^2}$$

DATI TECNICI :

1) PIANO TERRA (USO COMMERCIALE)

$$\text{SUPERFICIE TOTALE PIANO} = 414 \text{ m}^2$$

$$\text{VANO SCALA} = 20 \text{ m}^2$$

$$\text{ANDRONE} = 30 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE} - \text{SCALA} - \text{ANDRONE} = 414 - 20 - 30 = 364 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE NEGOZIO CAD. 1} = 182 \text{ m}^2$$

2) PIANO PRIMO-SECONDO-TERZO (USO CIVILE ABITAZIONE)

$$\text{SUPERFICIE TOTALE PIANO} = 414 \text{ m}^2$$

$$\text{VANO SCALA} = 20 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE} - \text{SCALA} = 414 - 20 = 394 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE APPARTAMENTI:

$$2 \text{ APP. DA } 100 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ APP. DA } 194 \text{ m}^2$$

PARTE ESTIMATIVA

Dall'area calcolata si ricavano due palazzine con un numero di 11 U. I. ciascuna, pertanto il costruttore incarica un tecnico per redigere il regolamento condominiale, con le relative tabelle millesimali.

Si precisa che essendo un numero di U.I. superiore a 10 è obbligatoria la formazione di un regolamento di condominio (art. 1138, 1° comma del C.C.).

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato realizzato nel comune di Butera (CL) in via Falconara, 22, è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 120 Particelle 350 e 351.

Il lotto su cui insistono i fabbricati ha una superficie di **6635,96** mq, è di forma trapezoidale con i lati minori che si affacciano uno sulla strada provinciale 115 ed un altro sulla via pubblica.

Ogni palazzina presenta 4 elevazioni (con un'altezza di 3 m/ca comprensiva di solaio) con un seminterrato e con un'area di sedime di **829,5** mq, mentre la restante superficie sarà adibita a parcheggio e a verde condominiale.

Si procederà a redigere il regolamento condominiale della **palazzina A** che si affaccia sulla strada provinciale.

L'edificio, formato da quattro elevazioni con un piano interrato, è composto da un piano terra adibito ad uso commerciale di **364** mq (esclusi androne e vano scala con ascensore), e da tre elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione di **394** mq (escludendo il vano scala e ascensore l'una).

Descrizione di ciascuna elevazione:

- piano terra, formato da due u. i. da **182** mq ciascuna, è adibito a uso commerciale, esposti a sud-est e sud-ovest e prospiciente sulla via principale (strada provinciale), ciascuna u.i. potrà godere di due posti auto;

Ogni piano è composto da tre appartamenti di dimensioni diverse:

- Appartamento A: **100** mq, esposizione Sud-Est, con due vedute, prospiciente sulla via principale e in quella secondaria, balcone di 12,5mq e un posto auto riservato;
- Appartamento B: **100**mq, esposizione Sud-Ovest, con due vedute, prospiciente sulla via principale e in quella secondaria, balcone di 12,5mq e un posto auto riservato;
- Appartamento C: **194** mq, esposizione Nord-Est e Nord-Ovest, con tre vedute, prospiciente sulle vie secondarie, balcone di 14,0mq.e un posto auto riservato;

Nel piano interrato vi sono 6 cantine (una per ogni appartamento posto al 1° e 2° piano) di 23mq l'una e da una cisterna per l'acqua da 50mc.

La soffitta, invece, verrà utilizzata esclusivamente dai tre appartamenti posti all'ultimo piano e precisamente 50 mq/ca.

Gli appartamenti sono forniti di riscaldamento autonomo e di contatori per l'acqua.

ASPETTI ESTIMATIVI DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

In un condominio vi sono delle proprietà esclusive dei singoli condomini e delle proprietà in comune indivise fra gli stessi condomini.

Secondo l'art. 1117 del C.C., sono oggetto di proprietà comune: il suolo su cui insiste l'edificio, la struttura portante, i muri perimetrali, le scale, l'ingresso, il tetto, la cisterna e tutte le opere serventi all'uso comune.

L'art. 1118 del C.C. afferma che ogni condomino ha diritto di proprietà sulle parti in comune in misura proporzionale al valore della sua proprietà, ragguagliato al valore dell'intero edificio ed espresso in millesimi. Pertanto, la quota millesimale rappresenta la quota di spesa che ognuno deve sostenere per la manutenzione e la riparazione degli impianti comuni.

Tale principio non è, però, applicabile per le spese relative a cose di cui i condomini facciano uso in modo diverso o di cui alcuni fruiscano e altri no. In tali casi si adotta il criterio dell'uso.

Quindi il regolamento condominiale deve contenere le seguenti tabelle:

- tabella dei millesimi di proprietà (per la ripartizione di tutte le spese eccetto quelle con un uso diverso);
- tabella dei millesimi spese per riscaldamento centrale;
- tabella dei millesimi spese per scale e ascensore;
- tabella dei millesimi spese per consumo di acqua potabile.

2) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE (TABELLA A)

Si determinano i millesimi di proprietà (tabella A) e quelli per la ripartizione delle spese relative alle scale (tabella B) e all'ascensore (tabella C).

Per la determinazione della tabella dei millesimi di proprietà utilizzeremo il parametro della superficie virtuale, che viene calcolata moltiplicando le superfici reali di ciascuna U.I. e delle relative pertinenze (balconi, posto auto, soffitta e cantine) per idonei coefficienti di ragguaglio.

Coefficienti correttivi utilizzati per le seguenti caratteristiche:

- Orientamento: sud-est:1,00
sud-ovest:1,00
nord-est:0,90
nord-ovest: 0,90
- Livello del piano: Terra per i magazzini:1,00
primo:0,95
secondo:1,00
terzo:1,05
- Destinazione d'uso: abitazioni:1,00
negozi:1,10
cantine/soffitte:0,30
balcone : 0,20
posto auto:0,15

- Prospicenza: strada principale e secondaria:1,00
solo strade secondarie:0.85
- Numero di vedute: 2 vedute : 1,00
3 vedute : 1,10

Si riporta ora la tabella dei millesimi di proprietà (tabella A) per la ripartizione delle spese comuni.

u.i.	piano	componenti	Sup. reale	prosp	espos	n. vedu	coefficienti					Superficie Virtuale		
							destin	piano	espos	prosp	vedute	Parz.	Totale	Quote millesimali
1	P.T.	Locale comm	182	Princ	S-E	2	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	200,20	200,60	124,476
		Posto auto n.2	16				0,15					2,40		
2	P.T.	Locale comm	182	Princ	S-O	2	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	200,20	200,60	124,476
		Posto auto n.2	16				0,15					2,40		
3		Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	2	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	95	105,60	65,527
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		Cantina	23				0,30					6,90		
		balcone	12,5				0,20					2,50		
4	1°P	Appartamento B	100	Prin-sec	S-O	2	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	95	105,60	65,527
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		Cantina	23				0,30					6,90		
		balcone	12,5				0,20					2,50		
5		Appartamento C	194	Second	N-E N/O	3	1,00	0,95	0,90	0,85	1,10	155,088	165,988	102,999
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		Cantina	23				0,30					6,90		
		balcone	14				0,20					2,80		
6		Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	110,60	68,629
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		Cantina	23				0,30					6,90		
		balcone	12,5				0,20					2,5		
7	2°P	Appartamento B	100	Prin-sec	S-O	2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	110,60	68,629
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		Cantina	23				0,30					6,90		
		balcone	12,5				0,20					2,5		
8		Appartamento C	194	Second	N-E N/O	3	1,00	1,00	0,90	0,85	1,10	163,251	174,151	108,064
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		Cantina	23				0,30					6,90		
		balcone	14				0,20					2,80		
9		Appartamento A	100	Prin-sec	S-E	2	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	105	123,700	76,758
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		soffitta	50				0,30					15,00		
		balcone	12,5				0,20					2,50		
10	3°P	Appartamento B	100	Prin-sec	S-O	2	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	105	123,700	76,758
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		soffitta	50				0,30					15,00		
		balcone	12,5				0,20					2,50		
11		Appartamento C	194	Second	N-E N/O	3	1,00	1,05	0,90	0,85	1,10	171,414	190,414	118,156
		Posto auto	8				0,15					1,20		
		soffitta	50				0,30					15,00		
		balcone	14				0,20					2,80		
TOTALI												1.611,553	1.000,00	

La quota millesimale di ciascuna unità immobiliare è stata calcolata con la seguente formula:

$$\text{Quota Millesimale Locale commerciale } 1 = (1000/1.611,553) \times 200,60 = 124,476$$

e così per le altre unità immobiliari facenti parte del condominio.

Le spese relative alla scala e all'ascensore andranno invece ripartite per metà in base ai millesimi di proprietà e metà in base all'altezza del piano. Il locale adibito ad uso commerciale, essendo al piano terra, non utilizzerà questo servizio, perciò non verrà conteggiato nel calcolo della spesa spettante ad ogni condomino. Pertanto si dovranno ricalcolare i millesimi di proprietà dell'intero condominio escludendo il piano terra.

3) Determinazione dei millesimi per scala (TABELLA B) e ascensore (TABELLA C).

Metà della spesa va ripartita fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà ricalcolati (i cinquecentesimi di proprietà si calcolano dividendo per due i millesimi di proprietà), mentre l'altra metà va ripartita in proporzione all'altezza dei rispettivi piani e, a sua volta, tale quota dovrà essere ripartita fra le U.I. del piano in proporzione ai loro millesimi di proprietà.

Per il calcolo dei cinquecentesimi in base all'altezza, si procederà nel seguente modo:

- a) somma dei piani = $1 + 2 + 3 = 6$
- b) cinquecentesimi da assegnare a ciascun piano: $(500 : \text{somma dei piani}) \times \text{piano}$
- c) quota da assegnare a ciascuna U.I. del piano =

$$\frac{\text{cinquecentesimi del piano}}{\text{millesimi di proprietà del piano}} \times \text{millesimi di proprietà dell'U. I.}$$

Dopo aver eseguito tutti i calcoli, questi sono i millesimi di proprietà relativi alle parti comuni e alla scala/ascensore per tutti i condomini della palazzina.

Si riporta ora la tabella dei millesimi di proprietà per la scala e per l'ascensore.

TABELLA DEI MILLESIMI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLA SCALA E DELL'ASCENSORE								
U.I.	piano	unità immobiliare	millesimi	millesimi	cinquecentesimi	cinquecentesimi per		millesimi
			di proprietà	di proprietà	di proprietà	piano	U.I.	complessivi
			originari	nuovi	(a)			
1	1°	appartamento A	65,527	87,248	43,624	83,33	23,330	66,954
2		appartamento B	65,527	87,248	43,624			
3		appartamento C	102,999	137,141	68,570			
4	2°	appartamento A	68,629	91,378	45,689	166,67	46,626	92,315
5		appartamento B	68,629	91,378	45,689			
6		appartamento C	108,064	143,884	71,942			
7	3°	appartamento A	76,758	102,201	51,100	250,00	70,634	121,734
8		appartamento B	76,758	102,201	51,100			
9		appartamento C	118,156	157,322	78,661			
TOTALI			751,047	1000,00	500,00	500,00	500,00	1000,00

i millesimi di proprietà nuovi sono stati calcolati attraverso la seguente espressione:

$X = (1000 : \text{totale millesimi meno P.T}) \times \text{millesimi di proprietà originari dell'appartamento}$

U.I. n°1 = $(1000 : 751,047) \times 65,527 = 87,248$ e così per le altre U.I.