



Come vengono calcolati i millesimi relativi alle scale ed agli ascensori? Il software è conforme al dettato dell'art. 1124 del Codice Civile? Come gestire le cantine e i box auto?

Millesimus è già impostato per seguire la modalità di calcolo prevista dal codice civile ma, come di consueto, offre una notevole possibilità di personalizzazione per venire incontro alle diverse interpretazioni.

L'art. 1124 del Codice Civile recita:

"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 piano, e per l'altra metà 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."

Al fine di ottenere detti valori millesimali è innanzitutto necessario individuare le unità che possono servirsi delle scale. Nel caso in cui il complesso condominiale sia composto da più blocchi si avranno tante tabelle B quante sono le scale (tabelle derivate).

Riprendendo il testo del sopraccitato art. 1124 C.C., è necessario eseguire due calcoli:

- per la prima metà si dovranno riproporzionare i millesimi di proprietà generale escludendo eventuali unità immobiliari che non hanno accesso alle scale
- per la seconda metà (millesimi di altezza) si dovrà invece:
 1. considerare l'altezza di ciascun piano dal suolo (espressa normalmente in metri lineari, anche se in taluni casi vengono utilizzati il numero dei gradini) e proporzionarla all'altezza totale dell'edificio
 2. calcolare il volume (o la superficie) virtuale a piano (sommando i volumi o le superfici virtuali di ciascuna unità insistente sul piano stesso)
 3. proporzionare il valore di cui al punto 1. fra le unità del piano

Una prima possibilità di personalizzazione del calcolo è quella relativa alla ripartizione dei millesimi a piano. E' infatti possibile selezionare due diverse modalità:

- a) sulla base della superficie o del volume virtuale di ciascuna unità rispetto al totale del piano (modalità predefinita), oppure
- b) in parti uguali fra tutte le unità del piano

La selezione della modalità di calcolo avviene tramite l'apposita opzione nel wizard di creazione del documento (si veda immagine seguente).



E' comunque sempre possibile intervenire successivamente sulla formula di calcolo dei millesimi di altezza.

MODALITA' A: $1000 * (\text{PIANI.ALTEZZA} / \text{PIANI.B.SOMMAALTEZZE}) * (\text{VOLVIRT} / \text{PIANI.B.VOLVIRT})$

MODALITA' B: $1000 * (\text{PIANI.ALTEZZA} / \text{PIANI.B.SOMMAALTEZZE}) * (1 / \text{PIANI.B.UNITA})$

Altra questione riguarda le unità a piano terra, le cantine ed i box auto.

Lasciando le tabelle B e C (scale ed ascensore) così come preimpostate, Millesimus assegnerà a tutte le unità una metà relativa ai millesimi generali ed una metà rispetto all'altezza del piano dal suolo.

Le altezze dei singoli piani devono essere inserite nella sezione *Dati del condominio | Tabella dei piani*.

Le uniche unità immobiliari che si vedranno assegnare solo la parte dei millesimi generali e non quella dei millesimi di altezza, saranno quelle situate al piano terra (nel caso di altezza del piano uguale a zero).

Come fare per non imputare la parte relativa ai millesimi di altezza alle cantine e/o ai box auto?

Dovremo inserire una colonna di selezione per i millesimi di altezza che ci permetta di includere od escludere dal relativo calcolo una o più unità.



All'interno della sezione *Personalizzazione calcoli* | *Colonne unità immobiliari*, posizionarsi sulla colonna "Millesimi altezza piano dal suolo" (per la tabella delle scale "MILLESIMI.B2") e premere il pulsante *Aggiungi colonna di selezione*

Nome della colonna	Tab.	Descrizione della colonna	Titolo della colonna	Formula
DESCRIZIONE		Descrizione unità immobiliare	Descrizione	
PROPRIETARIO		Dati proprietario	Proprietà	
PIANO		Piano	Piano	
VOL		Volume reale dell'unità in mc.	Volume mc.	VANI.VOL
VOLRAG		Volume ragguagliato dell'unità	Volume ragg.	VANI.VOLRAG
CP		Coefficiente di piano	CP	
CD		Coefficiente di destinazione	CD	
CF		Coefficiente di funzionalità	CF	
VOLVIRT		Volume virtuale dell'unità	Volume virtuale	VOLRAG*CP*CD*CF
MILLESIMI	A	Millesimi di proprietà generale	Millesimi generali	(VOLVIRT*1000/TOTALE.VOLVIRT)
MILLESIMI.B.1	B	Millesimi di proprietà generale	Millesimi generali	(VOLVIRT*1000/TOTALE.B.VOLVIRT)*SELEZIONEB
MILLESIMI.B.2	B	Millesimi altezza piano dal suolo	Millesimi altezza	1000*(PIANI.ALTEZZA/PIANI.B.SOMMAALTEZZE)*(VOLVIRT/PIANI.B.VOLVIRT)*SELEZIONEB
MILLESIMI.B	B	Millesimi scale	Millesimi scale	(MILLESIMI.B.1 + MILLESIMI.B.2)/2
MILLESIMI.C.1	C	Millesimi di proprietà generale	Millesimi generali	(VOLVIRT*1000/TOTALE.C.VOLVIRT)*SELEZIONEC
MILLESIMI.C.2	C	Millesimi altezza piano dal suolo	Millesimi altezza	1000*(PIANI.ALTEZZA/PIANI.C.SOMMAALTEZZE)*(VOLVIRT/PIANI.C.VOLVIRT)*SELEZIONEC
MILLESIMI.C	C	Millesimi ascensore	Millesimi ascens...	(MILLESIMI.C.1 + MILLESIMI.C.2)/2
MILLESIMILE	E	Millesimi colonne scarico	Millesimi colonne	(VOL*1000/TOTALE.E.VOL)*SELEZIONEE
MILLESIMILF	F	Millesimi lastrico solare	Millesimi lastrico	((1/3)*MILLESIMI.F1)+(2/3)*MILLESIMI.F2)*SELEZIONEF
MILLESIMILF1	F1	Millesimi proprietari esclusivi	Millesimi proprie...	(VOLVIRT*1000/TOTALE.F1.VOLVIRT)*SELEZIONEF1
MILLESIMILF2	F2	Millesimi condomini non propri...	Millesimi condo...	(VOLVIRT*1000/TOTALE.F2.VOLVIRT)*SELEZIONEF2

Così facendo, all'interno della sezione *Tabelle Millesimali* | *(B) Scale*, sarà ora possibile selezionare e deselegionare le unità a cui attribuire/non attribuire la parte di millesimi di altezza.

Ad esempio (vedi immagine seguente), sarà possibile:

- escludere le cantine situate al piano seminterrato
- escludere i box auto situati al piano seminterrato
- includere gli uffici situati al piano seminterrato
- escludere gli appartamenti situati al piano terra

cosicché ad ognuno di essi venga imputata o meno la metà relativa ai millesimi di altezza.



Tabella scale con uffici al piano seminterrato

Dati generali

- Dati del condominio
- Proprietari
- Planimetrie allegate
- Unità immobiliari

Tabelle millesimali

- (A) Proprietà generale
- (B) Scale
- (C) Ascensore
- (E) Colonne di scarico
- (F) Lastrici solari esclusivi
 - (F1) Lastrico (1/3 proprietari)
 - (F2) Lastrico (2/3 condomini)

Utilità

- Personalizzazione calcoli
- Ripartizione spese

Documentazione

- Regolamento condominiale

Tabella (B) Scale

#	Descrizione	Proprietà	Piano	Volume virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi scale
1	Box auto sub. 1	Alberti Dino	Piano interrato -1	7,50	4,37		2,17
2	Box auto sub. 2	Vanni Claudio	Piano interrato -1	7,75	4,50		2,24
3	Box auto sub. 3	Mori Antonio	Piano interrato -1	7,92	4,60		2,29
4	Box auto sub. 4	Galli Gabriele	Piano interrato -1	8,17	4,75		2,37
5	Box auto sub. 5	Collodi Fulvio	Piano interrato -1	8,34	4,85		2,42
6	Box auto sub. 6	Verdi Giuseppe	Piano interrato -1	8,17	4,75		2,38
7	Box auto sub. 7	Corsi Bruno	Piano interrato -1	7,92	4,60		2,30
8	Box auto sub. 8	Bruni Marco	Piano interrato -1	7,75	4,50		2,25
9	Box auto sub. 9	Rossi Paolo	Piano interrato -1	7,50	4,36		2,18
10	Ufficio sub. 10	Bianchi Giancarlo	Piano interrato -1	7,75	4,50	30,91	17,71
11	Ufficio sub. 11	Graziosi Francesco	Piano interrato -1	7,92	4,60	31,59	18,10
12	App. sub. 12	Alberti Dino	Piano terreno	127,18	73,91		36,96
13	App. sub. 13	Vanni Claudio	Piano terreno	122,20	71,02		35,51
14	App. sub. 14	Mori Antonio	Primo piano	142,14	82,61	31,87	57,24
15	App. sub. 15	Galli Gabriele	Primo piano	136,57	79,37	30,63	55,00
16	App. sub. 16	Collodi Fulvio	Secondo piano	149,62	86,95	63,75	75,35
17	App. sub. 17	Verdi Giuseppe	Secondo piano	143,76	83,55	61,25	72,40
18	App. sub. 18	Corsi Bruno	Terzo piano	149,62	86,95	95,62	91,29
19	App. sub. 19	Bruni Marco	Terzo piano	143,76	83,55	91,88	87,72
20	App. sub. 20	Rossi Paolo	Quarto piano	149,62	86,95	127,50	107,23
21	App. sub. 21	Bianchi Giancarlo	Quarto piano	143,76	83,55	122,50	103,03
22	App. sub. 22	Graziosi Francesco	Quinto piano	225,78	131,21	312,50	221,86

La procedura da seguire è analoga per la tabella relativa all'ascensore.

Nota: la funzione *Aggiungi colonna di selezione* è disponibile a partire dalla versione 5.01d del software.

[Scarica pratica di esempio](#) (utilizzabile solo con versione 5.01d o superiore)