

Complesso Ecopark

Empoli (FI)

Oggetto: Redazione tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di condominio

Relazione

Tabelle millesimali

(aggiornate a Maggio 2026)

IL TECNICO ing. Giuseppe TRIFILIO



ING Giuseppe Trifilio
Piazza San Francesco 29
Sesto Fiorentino (FI)
Tel 328 0698195

email giuseppe.trifilio@libero.it

RELAZIONE E UTILIZZO DELLE TABELLE

Aggiornata a maggio 2026 a seguito di variazione catastale del sub. 516 (ex505) sub 501 e sub 502

Redazione delle Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di condominio per il Complesso denominato Ecopark, nel Comune di Empoli.

INTRODUZIONE

L'edificio in questione sito in un'area tra via Gobetti, via Caponi e via Cioni, nel comune di Empoli, costruito in epoca antecedente e demolito e ricostruito nel 2022, è censito al catasto Urbano del Comune di Empoli al foglio 33 particella 706. Consta di un piano fuori terra e uno interrato.

Agli immobili si può accedere da una corte comune, da ingressi esterni e dal parcheggio interrato tramite due rampe di scale e due ascensori.

Al Piano Interrato è situato un parcheggio e due immobili adibiti a locali tecnici, mentre al Piano Terra si trovano sei unità immobiliari, tra cui uffici pubblici e privati e un locale adibito a bar.

TABELLA MILLESIMALE GENERALE (A)

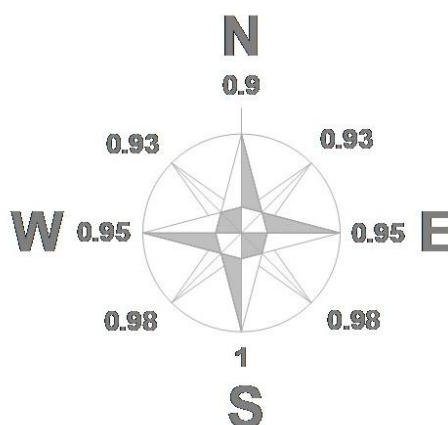
Per la particolare conformazione, per la redazione delle tabelle di ripartizione delle spese condominiali, sono computate le superfici interne nette di ciascuna unità.

Per la comparazione degli estimi di ogni appartamento vengono considerati inoltre il piano, l'esposizione e il prospetto.

I **coefficienti di piano** (K_{piano}) sono tutti pari a 1.00.

Per la valutazione del **coefficiente di esposizione** (K_{esp}), è considerata privilegiata l'esposizione a Sud, mentre più sfavorevole in assoluto è considerata l'esposizione a Nord, stabilendo i coefficienti come segue: per un immobile orientato a Nord il coefficiente sarà 0,90 , Nord Est e Nord Ovest 0,93 , Est e Ovest 0,95 , Sud Est e Sud Ovest 0,98, Sud 1.

coefficienti di esposizione	
N	0,9
NE NO	0,93
E	0,95
SE SO	0,98
W	0,95
S	1



Il **coefficiente di prospetto** (K_{prosp}) invece, tiene conto della visuale complessiva delle vedute. In particolare, il coefficiente è 1 per i sub 501 e 506, il coefficiente è 0.95 per i sub 502 e 516, mentre il coefficiente è 0.93 per i restanti.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI CONDOMINIO

Individuati i criteri di valutazione, e stilate la tabella millesimale generale, è possibile stabilire in che modo incide la spesa generale su ogni immobile.

Per esempio, se la spesa totale sarà 2 340,00 Euro, il sub 502, che ha 157 millesimi, pagherà $(2\,340,00 \times 157) / 1000 = 367,38$ Euro, mentre il sub 501, che ha 236 millesimi pagherà $(2\,340,00 \times 236) / 1000 = 552,24$ Euro

TABELLE RELATIVE ALLE SCALE (B)

Le tabelle relative alle scale vengono redatte sulla base dell'art. 1124 del Codice civile. Naturalmente si considerano gli immobili serviti.

Per le quote da attribuire ad ogni singola unità si hanno due contributi, uno relativo alla dimensione degli immobili serviti (in funzione della superficie dell'immobile) e l'altro relativo all'altezza di piano.

Nel caso in questione, poiché gli immobili serviti dalle scale sono tutti allo stesso piano, la tabella delle scale (B) coincide con la tabella generale (A), in quanto l'aliquota relativa al piano è ininfluenta.

TABELLE RELATIVE AGLI ASCENSORI (C)

Analogamente alla tabella delle scale, la tabella relativa agli ascensori coincide con la tabella generale.

Si allegano

- **Schema delle Superfici**
- **Tabelle Millesimali**

Empoli 04/05/2026

Il Tecnico
Ing. Giuseppe Trifilio



SUPERFICI

settore 1-6	501-506	ambiente	mq
		1	28,80
		2	30,70
		3	175,65
		4	7,53
		5	3,60
		6	3,60
		7	3,72
		8	10,24
			263,84

settore 2-5	502-516	ambiente	mq
		1	22,10
		2	141,10
		3	5,55
		4	4,35
		5	4,60
		6	2,25
		7	4,45
		8	4,20
			188,60

settore 3-4	503-504	ambiente	mq
		1	9,50
		2	12,00
		3	106,95
		4	4,85
		5	3,95
		6	1,50
		7	2,20
		8	2,45
		9	1,65
		10	3,85
			148,90



RIPARTIZIONE SPAZI COMUNI-INCIDENZE

Piano	Immobile	TOT SUP	quote	
		mq	%	
T	501	263,84	22	sub 501
T	502	188,60	16	sub 502
T	503	148,90	12	sub 503
1	504	148,90	12	sub 504
1	516	188,60	16	sub 516
1	506	263,84	22	sub 506

1202,68 100



TABELLA GENERALE

Esp	Piano	Immobile	sub	TOT SUP	K piano	K prospetto	K esposizione	Sup EQ	MILLESIMI
		settore		mq				mq	
S	T	1	501	263,84	1,00	1,00	1,00	263,84	235
W	T	2	502	188,60	1,00	0,98	0,95	175,59	157
NE	T	3	503	148,90	1,00	0,96	0,93	132,22	118
NE	T	4	504	148,90	1,00	0,96	0,93	132,22	118
N	T	5	516	188,60	1,00	0,98	0,90	166,35	148
E	T	6	506	263,84	1,00	1,00	0,95	250,65	224

1120,87 1000

si computano le superfici interne nette (tab. allegata)

Somma 1120,87

