

7 settembre 2010

## Tabelle millesimali da modificare ma ci vogliono criteri diversi

di Marco Simonotti

Sul tema del condominio degli edifici, il codice civile pone il valore del diritto di proprietà sulle parti comuni in misura proporzionale al valore dell'unità immobiliare componente l'immobile condominiale. L'argomento è di grande attualità dopo la sentenza 18477/2010, che ha consentito la revisione a maggioranza delle tabelle millesimali. Ma i criteri sin qui usati in molti casi sono del tutto inadeguati.

Il valore di mercato mira a considerare i vantaggi e gli svantaggi di un'unità immobiliare rispetto alle altre in condizioni di ordinaria parità e a rappresentare un riferimento oggettivo per la stima e la verifica delle quote di proprietà, che esprimono l'incidenza (in millesimi) del valore di una o più unità immobiliari sul valore dell'intero immobile in condominio.

Tuttavia nella pratica professionale l'applicazione del principio del valore di mercato è disattesa e al suo posto si utilizza un criterio convenzionale basato sul calcolo delle superfici delle unità immobiliari. Si tratta di superfici immaginarie alle quali si attribuisce il compito di rappresentare il valore dell'unità immobiliare, che non è espresso in termini monetari ma in metri quadrati fittizi. Per un immobile condominiale composto di unità diverse (appartamenti, garage, botteghe, ecc.) la virtualizzazione delle superfici avviene in tre passaggi: nel primo passaggio si rilevano la superficie principale e le superfici secondarie (balconi, terrazze, ecc.) passando così alla superficie commerciale; nel secondo passaggio si considerano le differenti caratteristiche immobiliari (livello di piano, luminosità, ecc.) attraverso coefficienti di trasformazione delle superfici commerciali in superfici equivalenti per le caratteristiche considerate; nel terzo passaggio si tiene conto delle diverse destinazioni (abitazioni, negozi, garage, ecc.) con coefficienti di conversione delle superfici equivalenti in superfici virtuali. I coefficienti sono numeri puri fissati soggettivamente dall'estensore delle quote millesimali con un vero e proprio expertise, che tramuta le superfici reali degli immobili in superfici virtuali attraverso la personale percezione mentale del mercato immobiliare.

Questa prassi trova origine nelle circolari del Ministero dei lavori pubblici riguardanti le norme per i collaudi dei fabbricati di cooperative edilizie e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci assegnatari. Queste norme prevedono la misura delle superfici degli immobili e l'applicazione di coefficienti numerici di conversione. Si osserva infatti che per questi fabbricati in condizioni di uniformità, legate alla tipologia edilizia, alla destinazione abitativa e alla localizzazione, e di limitazioni commerciali è plausibile il ricorso a un criterio convenzionale di ripartizione delle spese.

Purtroppo questa prassi si è generalizzata anche al di fuori dei fabbricati realizzati da cooperative edilizie con l'intervento dello Stato, ed è stata ripresa dai manuali estimativi che la propongono acriticamente senza precisare che si tratta di un criterio di calcolo puramente convenzionale, che non presenta riferimenti immediati e palesi alla particolare realtà del mercato delle unità immobiliari condominiali oggetto di stima.

Appare irrealistico pensare che i coefficienti convenzionali unici per tutto il territorio nazionale e specifici per certe tipologie di immobili possano essere applicati a tutte le tipologie di immobili posti sul libero mercato. La manualistica commerciale ha posto rimedio a questa antinomia ampliando la gamma dei coefficienti e ingrandendo la loro misura numerica, con il risultato che i coefficienti oscillano in intervalli talmente ampi e indefiniti al loro interno da non consentirne un impiego razionale, né un'ispirazione per l'expertise del professionista. Tutto ciò nelle ipotesi che non esistano contraddizioni nella misura dei coefficienti tra un manuale e l'altro, e che non siano intervenute variazioni nelle condizioni del mercato immobiliare dopo oltre quaranta anni dalla data della circolare ministeriale e dopo le date di pubblicazione dei manuali di valutazione in commercio.

Ovviamente il problema della valutazione delle quote condominiali di proprietà non si risolve rendendo flessibili i coefficienti e attribuendone la responsabilità al professionista che redige la tabella millesimale, perché con il criterio convenzionale si opera con expertise soggettivi che di per se non sono dimostrabili né verificabili (il mio coefficiente contro il tuo). Di conseguenza nel contenzioso in merito all'assegnazione e alla revisione delle quote di proprietà, le tabelle millesimali stilate con il criterio convenzionale sono criptiche, a volte ambigue e spesso violano il principio di equità sancito dal nostro codice civile. Paradossalmente si accorda maggiore fiducia all'esperto che applica il criterio convenzionale anche quando non deve, piuttosto che al professionista che stima i valori di mercato con un metodo razionale applicando gli standard valutativi.

7 settembre 2010

---

[Redazione Online](#) | [Tutti i servizi](#) | [I più cercati](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **elEconomista**