

PREMESSA

Il condominio trae le sue ragioni dalla comunione.

Ma se la comunione ci indica un concorso di più soggetti nella titolarità di un diritto che è rappresentato da quote presumibilmente uguali, la stessa non può essere valida per il condominio perché in questo caso la cosa comune è destinata alla proprietà esclusiva e quindi ad essa è indissolubilmente legata.

Il condominio è pertanto una **proprietà frazionata** e non dispone di una quota ideale come nella comunione, ma di quote reali nei confronti delle quali le cose comuni hanno un carattere di accessorietà e complementarietà rispetto alla proprietà esclusiva.

Questo concetto è espresso nell'art. 1118 cc.:

Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionale al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene.

La determinazione di un valore di proprietà della cosa comune proporzionale alla proprietà singola è il valore millesimale.

A questo punto è utile chiarire un concetto.

L'art. 1119 del cc determina l'indivisibilità della cosa comune.

Pertanto il valore millesimale non determina la divisione in quote della parte comune ma si riferisce al rapporto giuridico tra persona a cosa proporzionale ad un valore di quota individuale di proprietà.

La quota di comproprietà data dal valore millesimale rappresenta una frazione della cosa comune ma, in forza di quanto sopra, chi è comproprietario di una cosa comune per una quota x non è proprietario per la stessa quota. E' proprietario di tutta la cosa ma su di essa ha un potere pari alla quota x.

Il concetto di proporzionalità con la proprietà individuale è così centrale che questo rapporto, formalizzato nelle tabelle millesimali, accompagnerà l'unità immobiliare per tutta la sua vita.

Ne scaturisce che il valore millesimale è la base e il fulcro della vita condominiale, perché esso è strumento indispensabile per stabilire:

- la validità della costituzione della assemblea
- la validità delle deliberazioni
- la quota parte di diritti
- la quota parte di doveri
- la ripartizione delle spese.

Se i condomini si vogliono riunire per deliberare validamente sulla cosa comune devono correttamente strutturare il funzionamento dell'assemblea medesima. Questo si ha attraverso due elementi di valutazione:

- le presenze dei condomini;
- il valore millesimale che appartiene a ciascuno condomino presente.

Il principale diritto è quello di voto per rendere valide le deliberazioni dell'assemblea, dopo averle validamente costituite.

I doveri si possono identificare nell'obbligo di mantenere in vita cose, parti, impianti e servizi comuni.

Come descritto in precedenza il valore millesimale definisce la quota di **“proprietà giuridica”** della cosa comune in modo proporzionale alla proprietà singola, pertanto le quote di diritti e doveri spettante ad ogni condomino.

Ne consegue che definisce anche la quota parte di spesa spettante a ciascun condomino per la manutenzione ordinaria, straordinaria o per il servizio prestato della cosa in comune, tenendo conto di eventuali convenzioni, differenziazioni, separazioni e utilizzi diversi.

Il principio di proporzionalità con la proprietà privata e la parte comune è alla base di altri elementi fondamentali.

Ogni condomino **acquistando la propria unità immobiliare acquista anche delle parti in comune indivise.**

Il contratto tra i condomini espresso nelle tabelle millesimale potrebbe essere paragonato al contratto che il condomino ha stipulato per l'acquisto della proprietà privata, o, in altri termini, il valore millesimale (di proprietà generale) rappresenta l'estensione della proprietà individuale singola sulla proprietà condominiale..

Ne consegue che l'approvazione della tabella valori millesimale non rientra nelle competenze dell'assemblea ma ha una natura contrattuale fra tutti i partecipanti alla proprietà comune.

In conclusione il valore millesimale di proprietà generale è una rappresenta numericamente del diritto di proprietà giuridica di ciascun partecipante al condominio, elaborata con una stima che tiene conto delle differenziazioni quantitative e qualitative della/e unità immobiliare di proprietà esclusiva del condomino.

La stima trasformerà dall'astratto al concreto il potere e il dovere che ad ogni condomino competerà sulla cosa comune in proporzione alla propria unità immobiliare.

Lo stesso valore millesimale di proprietà generale darà vita successivamente ad un opportuno numero di sotto tabelle che tengono conto del principio di proprietà differenziata e/o separata (convenzioni, differenziazioni, separazioni e utilizzi diversi).

ELEMENTI DELLA STIMA

La stima millesimale deve basarsi sulla sola valutazione delle strutture murarie delle singole proprietà considerate a nudo, valutandone **quantità e qualità**

La quantità è la risultanza delle misurazioni di ogni vano (superficie o cubatura), la cui dimensione stabilirà la quantità stessa dell'unità da porsi in relazione alla cosa comune.

La qualità è la valutazione che terrà conto delle caratteristiche costruttive di ciascuna unità immobiliare.

L'unione delle due valutazioni applicando i coefficienti detti di riduzione porterà da una superficie reale ad una superficie convenzionale.

E' questa nuova risultanza che forma la base diversificata della valutazione quantitativa e qualitativa fra le diverse unità immobiliari sulla quale il valore millesimale di proprietà generale prende vita unendo proporzionalmente i valori di ogni unità immobiliare.

La valutazione di stima basata sulle sole strutture murarie (**al grezzo**) è indispensabile per il giusto rapporto tra il valore di piano o porzione di piano e quello dell'edificio nel suo complesso.

ELEMENTO QUANTITATIVO

La definizione dell'elemento quantitativo, ossia nella misurazione degli ambienti (vani) nell'unità immobiliare, potrebbe sembrare in prima analisi una sola operazione di computo.

In realtà una corretta valutazione apre innumerevoli interrogativi ai quali il tecnico deve dare risposte diverse.

In primo la misurazione dei vani in superficie o in volume. Sarà la tipologia dell'intera costruzione che farà scegliere al tecnico il criterio da adottare.

Ad esempio nel caso di vecchie costruzioni l'altezza interna delle singole unità immobiliari può essere molto diversa tra loro. In questa ipotesi è più opportuno valutare la quantità a metro cubo, differenziando così gli ambienti con altezza diversa.

Definito il sistema di misurazione (da adottare per tutti gli ambienti in rispetto della proporzionalità da applicare all'intero edificio), occorre quantificare gli elementi di ogni unità immobiliare.

Semplice è la misurazione dei vani interni, mentre più articolata è situazione di vani con armadio a muro, con pilastri interni o con soffitto obliquo.

Inoltre occorre quantificare elementi che non sono “omogenei” con l’unità immobiliare ma comunque parte integrante della stessa. Si possono citare balconi, lastrici solari ad uso esclusivo, terrazze a livello, bow-window, giardini, ecc.... Il valore metrico di quest’ultimi deve essere parametrato allo scopo di sommarlo con il valore degli altri ambienti.

In conclusione l’elemento quantitativo dell’unità immobiliare è dato dalla superficie reale, la quale è ottenuta dalla somma della superficie effettiva (o volume) di ogni ambiente che la compone, maggiorata dalla opportuna misura calcolata per i balconi, terrazze, ecc.....

ELEMENTO QUALITATIVO

La superficie reale è l’espressione dell’elemento quantitativo di ogni singola unità immobiliare.

Ma per valutare la singola unità immobiliare all’interno dell’intero edificio occorre valutarne la qualità dell’unità ossia le caratteristiche intrinseche che differenziano le unità immobiliari le une dalle altre.

Questa operazione viene effettuata applicando dei coefficienti detti di riduzione i quali vanno a determinare la qualità dell’unità immobiliare.

Questi coefficienti, attraverso una opportuna espressione aritmetica, modificheranno la superficie reale (valutando le diversità di ciascun vano dall’altro di ogni unità immobiliare) determinando la superficie virtuale dalla quale scaturirà la quota di valore millesimale di proprietà generale.

Nella valutazione quantitativa il tecnico è chiamato ad una operazione rigorosa, precisa e facilmente dimostrabile.

Nel caso della valutazione qualitativa il tecnico deve eseguire una stima di elementi che valuterà in base alla sua preparazione, ma che deve comunque essere chiaramente dimostrabile ed espressa in modo numerico.

A tale scopo vengono adottati degli schemi di valutazione codificati che aiutano il tecnico ad applicare una serie di coefficienti che risultino lineari e coprano tutte le casistiche possibili.

Non sempre tutti i coefficienti vanno applicati ma deve essere il tecnico che deve valutare quali adottare e in quale misura, non solo nella singola valutazione di ogni coefficiente ma anche nel rapporto di valutazione che hanno fra di loro.

I vari coefficienti si possono così riassumere.

COEFFICIENTE DI ALTEZZA DI PIANO

In questo caso devono essere inizialmente distinti gli edifici con o senza ascensore. Nel fabbricato provvisto di ascensore i vantaggi aumentano con l'aumentare dell'altezza mentre in quello senza diminuiscono con l'aumentare dell'altezza. Inoltre bisogna valutare anche la destinazione. Ad esempio un negozio trae più vantaggio al piano terra rispetto al piano primo in modo diverso che una unità residenziale.

COEFFICIENTE DI LUMINOSITÀ

Considera la quantità di luce che entra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO.

Tiene conto dell'orientamento degli ambienti rispetto ai punti cardinali e dei vantaggi / svantaggi che ne conseguono, quali quantità di sole, luce, calore, ecc....

COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE

Tiene conto dei benefici che un ambiente può avere con un'affaccio rispetto ad un altro del fabbricato. Ad esempio su strada, su cortile, panoramico, ecc. Anche in questo caso il tecnico deve valutare che alcune caratteristiche dell'unità immobiliare non siano già state valutate con altri coefficienti, ad esempio la vista panoramica con il coefficiente di altezza di piano, ecc...

COEFFICIENTE DI FUNZIONALITÀ

Viene utilizzato negli edifici di vecchia costruzione dove il concetto di funzionalità di un ambiente può assumere un aspetto significativo.

COEFFICIENTE DI UTILIZZAZIONE

Va ad identificare il particolare uso dei singoli ambienti che compongono l'unità immobiliare.

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE

Identifica il particolare ambito a cui le singole unità immobiliari sono state destinate. Particolare attenzione deve essere prestata alla zona in cui è ubicato il fabbricato. Ad esempio il coefficiente da applicare per un negozio sarà molto diverso se l'immobile si trova in zona centrale o in periferia.

COEFFICIENTE DI SERVITÙ

Valuta una riduzione per quei locali su cui grava una servitù a servizio di altre unità immobiliari, ad esempio canne fumarie, o la vicinanza con locali tecnici ad uso comune rumorosi.

COEFFICIENTE DI ISOLAMENTO TERMICO

Utilizzato principalmente in edifici di vecchia costruzione dove tale caratteristica assume un valore di vantaggio o svantaggio nella qualità dell'unità immobiliare.

COEFFICIENTE DI PERTINENZA.

Occorre valutare l'opportunità di sommare alla totalità del prodotto dei coefficienti un'ulteriore coefficiente quale indicazione delle esigenze stesse di pertinenza stessa.

COEFFICIENTE GLOBALE

Stabiliti gli opportuni coefficienti di cui sopra, che esprimono le differenze qualitative dell'unità immobiliare, si moltiplicheranno tra loro e si somma, se utilizzato, il coefficiente di pertinenza. Il risultato dà un coefficiente globale che rappresenta numericamente l'elemento qualitativo.

È importante sottolineare nuovamente che nella valutazione del valore millesimale non deve essere considerato lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, né i miglioramenti che ogni proprietario ha apportato nella propria unità.

SUPERFICIE VIRTUALE - MILLESIMI DI PROPRIETÀ GENERALE

Determinato l'elemento quantitativo (**superficie reale**) e quello qualitativo (**coefficiente globale**) occorre ricavare una unione di queste due valutazioni, ricavando un dato paragonabile tra tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Questo dato è ricavato moltiplicando la superficie reale con il coefficiente globale, ottenendo una **superficie virtuale**, che rappresenta in modo numerico il grado più o meno alto di godimento della proprietà, relativo alle differenti caratteristiche che ogni unità immobiliare presenta l'una dall'altra.

Dividendo per 1000 la sommatoria di tutte le superfici virtuali e moltiplicando il quoziente ottenuto per ciascuna superficie virtuale si otterrà la **quota millesimale di proprietà generale** di ciascuna proprietà esclusiva.

La somma di tutte le quote millesimale (pari a 1000) formano la tabella dei valori di millesimale di proprietà generale.

TABELLE MILLESIMALE COROLLARIE AL VALORE DI PROPRIETÀ GENERALE.

Occorre introdurre il concetto che circoscrive l'effettiva utilità che le unità immobiliari possa trarre da una cosa o da un impianto comune.

Vi sono cose che esigono dai condomini l'obbligazione che discende dal diritto di comproprietà, come ad esempio quando si considerano le fondamenta.

Le fondamenta servono in modo uguale i diversi piani di uno stabile e la quota di diritte e doveri è definita da un valore proporzionale fra proprietà comune e proprietà individuale (il valore millesimale di proprietà generale).

In altri casi è assolutamente necessario evidenziare la differenza che corre tra i diritti e doveri dei condomini che esige la manutenzione della proprietà comune dall'uso, dal servizio, ecc....

In sintesi è necessario valutare oltre che alla proprietà generale anche altri tipi di "proprietà" dati dalla utilizzazione separata o differenziata.

Occorre specificare per utilizzazione si deve intendere **l'utilità che l'unità immobiliare può realmente trarre dalla cosa o dal servizio** e non l'utilità che ciascun condomino ne trae effettivamente.

Un chiaro esempio può essere quello della centrale termica.

E' evidente che per quanto sopra la proprietà generale non può essere accomunata alla proprietà della centrale termica e del servizio della stessa.

Si possono presentare varie ipotesi

1 - Unità immobiliari che utilizzano il servizio.

2 - Unità immobiliari che non usano il servizio ma ne hanno la facoltà.

3 - Unità immobiliari che non possono usufruire del servizio.

Le spese per la manutenzione straordinaria della centrale termica, riferite alla proprietà, sono a carico di tutti i condomini che possono usufruire del servizio, pertanto al caso 1 e 2.

Le spese per l'erogazione del servizio, riferite alla gestione, sono a carico di chi utilizza il servizio in base all'uso che ne viene fatto, caso 1.

Il terzo caso è escluso da ogni tipo spesa in quanto la sua "proprietà condominiale" esclude la centrale termica.

Un altro comune caso di proprietà differenziata è rappresentato dalla scala comune.

Tutti i condomini sono proprietari della scala e del relativo vano, ma le unità immobiliari sono da essa servite in modo diverso. Quindi il valore millesimale della sotto tabella scale sarà differenziato non solo per le caratteristiche dell'unità immobiliare (millesimi di proprietà generale) ma anche dalla differenza altezza che gli appartamenti hanno uno dall'altro rispetto al suolo (utilizzo scala).

In questo caso le spese vanno ripartite $\frac{1}{2}$ in proporzione al valore millesimale di proprietà generale e per $\frac{1}{2}$ in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Come nell'esempio precedente rimangono escluse le unità immobiliari a cui non appartiene la scala.

Altri esempi possono essere la copertura mista, il lastrico solare con uso esclusivo, le terrazze a livello, le scale secondarie, ascensori, ecc.