



Sergio Coglitore

Dall'interpretazione della legge emerge che la professionalità e sensibilità del tecnico rappresenta la chiave di volta per giungere ad una corretta determinazione del valore di un immobile oggetto di stima.

IL VALORE EFFETTIVO MILLESIMALE

Il Codice civile, nel disciplinare nel titolo VII del libro III l'istituto del "Condominio negli edifici", fa uso ripetuto del termine "valore" riferendolo alla costituzione delle assemblee condominiali e alla ripartizione delle spese. Peraltro il Codice civile usa il termine "valore" senza aggettivi e senza specificarne i criteri di calcolo. In tal modo il legislatore del 1942 ha inteso, di fatto, demandare al tecnico professionista il compito di individuare i particolari criteri di stima del "valore".

Ora è noto che, per i principi generali dell'estimo, la valutazione di un immobile può essere ispirata a tre diversi criteri:

- 1) per capitalizzazione del reddito;
- 2) al costo di costruzione "sito e cementi";
- 3) in base al valore attuale di mercato per comparazione.

Deve, tuttavia, osservarsi che il Codice civile, sia pure attraverso una norma derogabile dal Regolamento condominiale, disattende i predetti criteri.

L'art. 68 Disp. Att.c.c. stabilisce, infatti, che: «*I valori delle unità immobiliari, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio (capitalizzazione del reddito), dei miglioramenti (costo delle strutture) e dello stato di manutenzione (valore di mercato)*».

Si pone, pertanto, il problema di individuare i criteri da adottare per la determinazione del "valore" che, ricordiamo, l'art. 1136 c.c. pone inderogabilmente per la formazione delle maggioranze assembleari

Il legislatore ha inteso demandare al tecnico il compito di individuare i particolari criteri di stima del "valore".

Si pone, pertanto, il problema di individuare i criteri da adottare per la determinazione del "valore".



Indispensabile la specifica preparazione del professionista incaricato di determinare un “valore” duraturo.

(quando, invece, ai criteri di ripartizione delle spese condominiali il Codice lascia ampia discrezione ai condomini e, quindi, al tecnico professionista).

Fino al 1942 per “valore” si intendeva quello risultante dai titoli di proprietà (Codice civile del 1865) o, in mancanza di titolo, dagli estimi catastali e, per gli immobili esenti da imposta, da perizia (R.D.L. 15.1.1934 n. 56, abrogato).

Dal 1942 il “valore”, indispensabile per la formazione delle maggioranze assembleari, viene determinato, per prassi, attraverso la stima del costo unitario di costruzione (al metro quadrato o al metro cubo) corretto da un certo numero di coefficienti di merito.

È la scelta di tali coefficienti che impone specifica preparazione al tecnico professionista incaricato di determinare un “valore”, sia pure relativo, che si avvicini a quello di mercato, ma sia, altresì, duraturo e che tenga conto della posizione geografica ed ambientale e della tipologia dell'immobile da stimare.

Da subito, peraltro, nell'affrontare questo arduo compito, è invalso il riferimento ad una

Circolare del Ministero dei LL.PP. del 1926 che, per la ripartizione delle quote di proprietà, dettava norme per i collaudatori delle cooperative edilizie con contributo pubblico.

La Circolare prevedeva l'applicazione di cinque coefficienti correttivi, due dei quali, (orientamento e livello di piano) già prefissati e valevoli per l'intero territorio nazionale e tre (destinazione, utilizzazione ed illuminazione) lasciati all'apprezzamento del collaudatore.

Si trattava di Circolare destinata a disciplinare una ristrettissima tipologia di immobili (meno dell'1% del patrimonio abitativo nazionale!) costituiti da sole unità abitative e della stessa consistenza, in relazione ai quali la differenza di valore era determinata ai soli fini degli eventuali conguagli.

Nel 1966 il Ministero dei LL.PP. emanava una nuova Circolare modificativa di quella del 1926 che, tuttavia, non ne correggeva i difetti ma li accentuava eliminando il prudente apprezzamento del collaudatore su alcuni importanti coefficienti.

In tal modo il Ministero dei LL.PP. perseguiva il fine, con-



divisibile, di dare omogeneità di valutazione ad unità immobiliari di cooperative realizzate con il contributo pubblico; ma l'uso improprio di tale strumento, esteso alla stragrande maggioranza di edifici in condominio costituiti da unità di tipologia eterogenea (per la presenza di abitazioni, uffici, negozi, laboratori, autorimesse ecc.), ha finito per causare conseguenze gravissime.

In mancanza di una norma che definisse il “valore condominiale” si è fatto riferimento al “valore” tout court.



È il tecnico la chiave di volta per giungere ad una corretta determinazione del “valore”.

In tale contesto e in mancanza di una norma che provvedesse a definire il “valore condominiale” ha avuto diffusione una varia pubblicistica che ha tentato di interpretare la legge laddove fa riferimento al “valore” tout court, senza aggettivi. È, però, significativo che nel 1939, poco prima, quindi, dell'entrata in vigore del Codice civile, fosse promulgata la legge sul NCEU che, quanto alla stima di un valore immobiliare, demandava la determinazione delle singole categorie e classi e delle relative tariffe *“agli uffici tecnici erariali competenti per territorio, di concerto con le commissioni censuarie provinciali”*.

In tal modo il legislatore si orientava chiaramente a favore di una determinazione del “valore condominiale” attraverso una stima che, fatti salvi i criteri generali, doveva essere effettuata a livello locale.

Si tratta, a ben vedere, di una scelta di buon senso: nessuno dubiterà che, ad esempio, se nella differenziazione di due vani si voglia applicare il coefficiente di “insolazione” (v. orientamento), l'incidenza di questi, nella determinazione del “valore” è ben diversa a seconda che

l'immobile sia ubicato a Milano ovvero a Palermo.

Se, quindi, appare evidente l'assoluta incongruità del riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 1966, non può, però, tacersi che anche la manualistica che, in materia, sembra rifuggire alla acritica applicazione di quei criteri, in definitiva se ne discosta solo apparentemente; non è raro, infatti, imbattersi in pubblicazioni che, pur criticando la Circolare, finiscono per farvi indiretto riferimento con il proporre correttivi di calcolo dei quali non si peritano di fornire ragione preferendo mettere a disposizione del lettore, anziché i procedimenti matematici di calcolo, tabelle e programmi applicativi che non premiano la professionalità del tecnico.

Il professionista tecnico, partendo da un “valore virtuale” dovrà pervenire alla determinazione di un “valore effettivo”.

Ed è, invece, proprio quest'ultimo (e la sua professionalità) la chiave di volta per giungere ad una corretta determinazione del “valore” cui il tecnico dovrà tendere attraverso la individuazione del criterio più confacente rispetto alla condizione obiettiva dell'immobile oggetto di stima.

È attraverso questo percorso che il professionista tecnico, partendo da un “valore virtuale” dovrà pervenire alla determinazione di un “valore effettivo”, nozione quest'ultima condivisa anche dalla più recente giurisprudenza che, in tema di revisione della tabella millesimale di proprietà, si pone quale obiettivo la individuazione, appunto, del “valore effettivo” dell'immobile (v. Cass. SS.UU. 9.7.1997 n. 6222).

Si tratta di un percorso contrassegnato dalla consapevole individuazione di correttivi da applicare al costo di costruzione o alla superficie reale dell'immobile e, quindi, in ultima analisi dalla sensibilità (diremmo *“animus estimandi”*) del tecnico chiamato ad apprezzare le molteplici caratteristiche dell'immobile che lo diversificano e distinguono, quanto al valore, dagli altri.