STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B - Siracusa
P.I. 01190900892
Tel./Fax. – 0931 759737
Cell. - 339 4914100
Mail – geom.fidelio@gmail.com

CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Verifica e revisione delle tabelle millesimali elaborate per la facente parte di un
sito in Siracusa -

COMMITTENTE:

INCARICO:
Amm.re pro tempore

Siracusa il 09/06/2023

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado



STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

Pagina Intenzionalmente Vuota

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Corrado Fidelio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siracusa con il n. 1444, con studio tecnico in via di Villa Ortisi n. 34/B, a seguito di incarico professionale, conferito dall amministratore pro-tempore della insistente all'interno del di verificare la corretta stesura ed indicare i criteri per una eventuale revisione, delle tabelle millesimali prodotte dal funzionali alla ripartizione delle spese generate nella vita amministrativa del condominio.

- PREMESSA -

È opportuno chiarire che non esiste una legge che obblighi un professionista ad elaborare le tabelle millesimali con un determinato criterio, ad esclusione della circolare del ministero dei lavori pubblici, n. 12480 del 26/03/1966, che nasce per la gestione delle spese di immobili prevalentemente realizzati con contributi statali e fornisce le linee guida per l'impostazione delle tabelle millesimali. Pertanto, adottando i criteri della circolare citata, il tecnico redattore, utilizza la propria discrezionalità considerando le principali caratteristiche dell'immobile condominiale, tenendo conto le seguenti caratteristiche:

- *Intrinseche:* si intendono tutte quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi dei singoli immobili che costituiscono il complesso condominiale.
- *Estrinseche*: si intendono tutte quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale è ubicato l'immobile.

Nonché considerando i fattori:

- *Oggettivi:* dove il professionista non esprime emozioni o giudizi personali, presenta l'immobile in modo impersonale e oggettivo. Lo scopo preminente di questo tipo di descrizione è quello informativo.
- *Soggettivi:* dove il professionista propone la descrizione dell'immobile dal suo personale punto di vista e modula degli apprezzamenti che, adottati analogamente per tutti gli immobili, determina le caratteristiche per l'elaborazione delle tabelle millesimali.

Pertanto, si può stabilire che la redazione delle tabelle millesimali è una stima dell'immobile che, con i criteri espressi in coefficienti di apprezzamento e/o decurtazione (*coefficienti di riduzione e/o incremento*), e tramite un complesso calcolo matematico, generano dei numeri che su base mille determinano il "peso" o "valore" di ogni immobile. Fondamentale si rileva la scelta dei *"coefficienti di riduzione"* che, per esperienza

personale, devono avere un range moderatamente ristretto, per avere un risultato che non evidenzi marcate differenze fra un immobile e l'atro della stessa natura, ma che, con armonia dei numeri, possa creare l'opportuno apprezzamento fra le varie caratteristiche che li compongono, altezza di piano, esposizione, veduta, luminosità etc.…

Per quanto premesso, di seguito si procederà, sempre nel rispetto delle scelte discrezionali del tecnico redattore, ad analizzare, se la stesura dell'elaborato in esame rispecchia le linee guida della circolare del ministero dei lavori pubblici, n. 12480 del 26/03/1966, ed i criteri di corretta applicazione dei coefficienti, nonché come richiesto dal mandato, il sottoscritto, con esperienza professionale di circa 30 anni, ed all'attivo la stesura di quasi 40 elaborati millesimali, fra condomini e supercondomini, procederà a commentare che lo strumento, indispensabile per la vita amministrativa del condominio, sia quanto più coerente del rispetto delle caratteristiche di ogni immobile, non entrando nel merito dei rilievi metrici.

- OSSERVAZIONI -

Il 25/05/2023, il sottoscritto, procede con una ricognizione dei luoghi per rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché le peculiarità oggettive che possano permettere di esprimere una valutazione soggettiva per analizzare l'elaborato svolto, e commentare, se opportuno, le scelte personali del tecnico redattore ed i criteri utilizzati.

Trattasi di un corpo di fabbrica costituito da due elementi strutturali apparentemente senza giunto sismico, si compone di cinque piani in elevazione ed un piano che dal prospetto interno risulta essere il piano terra, dal prospetto diametralmente opposto, sulla per via del cambio di quota del piano stradale, risulta essere un seminterrato. La forma è molto regolare e non si evidenziano modifiche di prospetto che possano lasciare intendere aumenti di volumetria o sostanziali modifiche da tenere in considerazione per la valutazione degli immobili; pertanto, si procede con una analisi standard degli immobili che lo compongono senza entrare nel merito delle distribuzioni interne e della loro consistenza metrica.

A seguito della disamina documentale eseguita propedeuticamente, in studio, si ritiene opportuno approfondire l'indagine nell'immobile a piano terra/seminterrato, con

accesso esclusivamente dall'area condominiale. Il detto immobile ha una superfice che si estende in entrambi i volumi che costituiscono le scale "B" e "C"; pertanto, si ritiene di dovere porre un'attenzione particolare alle peculiarità che lo compongo attenzionando le porzioni che ricadono nell'una o nell'altro corpo di fabbrica. Eseguito l'accesso, con la disponibilità del condomino proprietario, il sottoscritto procede alla valutazione dei vari ambienti che lo compongono nella sua interezza, senza entrare nel merito di eventuali conformità urbanistiche e/o catastali, in quanto l'elaborazione dei millesimi non prevede un'attività di vigilanza, che è preposta ad altri organi competenti, ma di cristallizzare lo stato in cui si trova il singolo immobile e le sue caratteristiche. La distribuzione interna si compone di un vano con adiacente servizio utilizzato come studio privato ricadente nella verticalità della volumetria dell'edifico "B", e due vani, ricadenti nella verticalità della volumetria dell'edifico "C", per il quale sono state realizzate le tabelle millesimali oggetto della valutazione. Pertanto, la valutazione oggettiva deve attenersi esclusivamente alla porzione ricadente nella I due vani in osservazione sono destinati a palestra privata il primo e a magazzino il secondo. Considerato che il vano dove sono riposte le attrezzature ginniche non ha le caratteristiche normative, sanitarie e funzionali per essere utilizzata come palestra disponibile alla fruizione di un pubblico esterno, il sottoscritto, a modesto parere, ritiene di poterlo associare al vano magazzino, in quanto funzionale ad ospitare l'attrezzatura ginnica, poiché se per similitudine si dovesse prendere in considerazione che nel vano magazzino adiacente, si è rilevata la presenza di sedie e mobilia, di certo non si può attribuire un utilizzo come soggiorno o cucina, o se nelle scaffalature sono riposti faldoni da ufficio e cancelleria si possa attribuire una destinazione da cartoleria.

Per quanto rilevato in loco e quanto appreso dai documenti ricevuti dall'amministratore pro-tempore, si procede alla comparazione con l'elaborato millesimale consegnato al condominio dal tecnico redattore,

- APPREZZAMENTI GENERALI -

L'analisi della relazione tecnica fa evidenziare una stesura standard della descrizione dell'immobile senza particolari approfondimenti, ed in alcuni tratti le descrizioni sono incoerenti e slegate. Nello specifico si rileva l'utilizzo di seguenti coefficienti:

- *Coefficiente di Funzionalità Globale;*
- *Coefficiente di Luminosità;*
- *Coefficiente di Piano;*
- *Coefficiente di Destinazione dei Vani;*
- *Coefficiente di Affaccio o Veduta;*
- *Coefficiente di Esposizione o Orientamento;*

Preliminarmente è opportuno evidenziare che non compare una tabella che attribuisce gli opportuni e necessari "Coefficienti di Destinazione" dell'immobile, che configurano, nella sua funzionalità ed utilizzo, se l'immobile in esame fosse appartamento, negozio, magazzino, ufficio, box auto, o anche, considerato che il calcolo della superficie virtuale deve essere sviluppato separatamente e poi riunita all'eventuale immobile di appartenenza, balconi e verande chiuse o aperte o parzialmente chiuse, terrazza a livello o lastrico solare, poiché anche quest'ultimo potrebbe essere di proprietà esclusiva. Si nota una tabella di "Funzionalità Globale" che negli sviluppi della superfice virtuale sostituisce, si ritiene "erroneamente", i "Coefficienti di Destinazione", tale argomento sarà di seguito maggiormente perfezionato e ampliato.

Approfondita l'analisi dell'elaborato, valutando il range dei coefficienti di riduzione, il tutto rapportato all'edificio, si deduce, a parere personale, che:

- *Il Coefficiente Di Piano 0,98*, da attribuire, come riportato in relazione, all'appartamento all'ultimo piano, viene descritto subito prima i coefficienti di "Funzionalità Globale" e non compare nella tabella specifica dei coefficienti di piano, creando, di fatto, confusione a chi, leggendo, cerca di eseguire un controllo immediato;
- *Il Coefficiente Di Funzionalità Globale*, come precedentemente accennato, viene utilizzato per attribuire la riduzione o maggiorazione in funzione della reale natura dell'immobile e pertanto dell'utilizzo oggettivo che il condomino proprietario ne fa. In effetti tale coefficiente usualmente, viene utilizzato quando due o più immobili di uguale uso e consistenza (appartamento, ufficio, magazzino etc.) presentano delle caratteristiche che diminuiscono o accentuano la loro apprezzabilità e/o utilizzo. Per meglio chiarire il concetto si riporta di seguito un esempio, precisando che ogni

riferimento ad immobili simili è puramente casuale: un piano terra è composto da due magazzini di uguale metratura entrambi accessibili dall'area comune ma, per una diversa quota del piano stradale che insiste alle spalle di entrambi, un magazzino risulta parzialmente interrato, e l'altro prospiciente, sulla quota più bassa del piano stradale. Ne consegue che l'immobile che è parzialmente sotto il piano stradale non avrà mai l'opportunità di realizzare un secondo accesso sulla via pubblica, diversamente dall'altro. Pertanto, un immobile ha una "Funzionalità Globale" e di conseguenza una apprezzabilità ridotta o maggiore rispetto all'altro immobile limitrofo.

- *Il Coefficiente Di Luminosità*, presenta dei valori molto armoniosi che portano ad una valutazione degli ambienti in elaborazione molto equilibrata. Si rileva che negli sviluppi, di ogni unità immobiliare, non vengono utilizzati per nessun vano, pertanto, tutti gli ambienti penalizzati dalla carenza o dall'assenza di luminosità sono posti con la medesima valutazione dei vani che beneficiano di ampie aperture facendo godere il vano di aria e luce.
- *Il Coefficiente Di Piano*, non presenta l'opportuno coefficiente per il piano interrato o seminterrato che, per quanto potrebbe non essere presente nell'immobile condominiale, per completezza di esposizione va indicato. Nello specifico si rende indispensabile in quanto, come già descritto, degli immobili che sull'area condominiale hanno accesso dal piano terra sul fronte opposto, sulla via pubblica, risultano parzialmente interrati. Tale condizione pone gli immobili tutti sullo stesso piano di apprezzamento, compresi quelli che prospettando su più fronti hanno l'opportunità di realizzare aperture e/o accessi. Altro fattore è l'utilizzo dello stesso coefficiente di piano dal secondo al quinto, quindi si attribuisce a tutti gli appartamenti lo stesso criterio di godimento per quanto riguarda l'accessibilità pedonale, considerando che, ad impianto ascensore fermo, più i piani sono alti maggiore è la difficoltà a raggiungerli, nonché l'influenza dell'azione degli eventi metereologici, che influenza molto il microclima accentuando il caldo o il freddo. Altri fattori potrebbero essere elencati ma si evita di stilare un noioso decalogo di pregi e difetti riferiti all'altezza di piano.

Sarebbe stato più opportuno, a personale parere del sottoscritto, variare i coefficienti per tutti i piani considerando che i più apprezzabili, a seconda della quantità di piani presenti, sono il secondo e/o il terzo piano, quindi deprezzando quelli a piano terra e piano primo, così come dal quarto e successivi, imputando una valutazione soggettiva a tutte le caratteristiche oggettive che l'altezza di piano comporta.

- *I Coefficienti Di Destinazione Particolare Degli Ambienti*, si rileva una buona discriminante di valutazione ad eccezione, a parere del sottoscritto, per quanto riguarda i baconi coperti/scoperti (intesi come aperti o chiusi da strutture precarie). Si sarebbe reso opportuno indicare anche quelli parzialmente chiusi in quanto la chiusura totale del balcone incide nello scambio termico con l'esterno favorendo all'ambiente, direttamente adiacente, un microclima più apprezzabile.
- *Coefficiente di Prospetto Affaccio/Veduta,* si rileva, anche in questo caso, una buona discriminante fra i valori adottati, non si comprende il coefficiente ai *"vani interni all'abitazione (non qualificabili)"*, che considerato "1" non apprezza ne deprezza l'eventuale vano in questione di cui, il sottoscritto, non ne comprende la necessità.
- *Coefficiente di Esposizione o Orientamento*, per quanto lo scrivente è d'accordo all'utilizzo di coefficienti con un range ravvicinato, si nota che tutti i coefficienti rientrano in un intervallo di 0,05. Tale lieve inflessione, porta ad un allineamento dei benefici o problematiche legati all'esposizione ed agli agenti atmosferici nonché alle ore di luce di cui i vani beneficiano. A tal proposito si nota che l'orientamento fra sud e nord hanno, proprio nel loro massimo coefficiente, una riduzione/incremento di 0,05 (1,00 sud e 0,95 nord) mentre gli altri che rientrano all'interno, praticamente si allineano o con l'uno o con l'altro (0,96nord/ovest, nord/est – 0,97 est, ovest – 0,99 sud/ovest, sud/est). Totalmente incomprensibile, a modesto parere dello scrivente, è il coefficiente "*Vani senza aperture esterne, valore 0,75"*. Tale coefficiente, nella sua funzione, è perfettamente identico a quello indicato, con giusta motivazione, nei coefficienti di luminosità dei vani *"Vani senza finestre, vslore 0,60"*, che per altro riporta un valore diverso. Con buona probabilità, da una interpretazione strettamente personale, si ritiene che possa trattarsi di un

refuso o di un errore di battitura, poiché è noto che il coefficiente di orientamento influisce sul vano, a cui è attribuito, in funzione della maggiore superfice della parete esposta ad un determinato orientamento. Un caso limite è riprodotto da un vano che collocato ad angolo dell'immobile, abbia una parete di mq. 9,00 a nord ed una parete di mq. 12,00 ad est. Dal personale punto di vista della valutazione, è ordinario attribuire a quel vano il coefficiente che si è scelto per l'esposizione ad est, in quanto la superficie che contribuisce maggiormente alla regolazione del microclima è quella di mq. 12,00 a prescindere dalla presenza di un'apertura che, nonostante sia di influenza per il vano, va calcolata con il "Coefficiente di Luminosità", che erroneamente non è stato utilizzato in nessun immobile.

Eseguita l'analisi, assolutamente personale, dei coefficienti, è d'obbligo evidenziare, forse per una scelta di valutazione personale, che non sono stati previsti, come già accennato in premessa, i "Coefficienti di Destinazione degli immobili", che hanno lo scopo di quantificare un diverso "peso" delle unità che costituiscono il complesso condominiale in relazione al loro utilizzo, fornendo valori unitari per quegli immobili destinati a regolari unità abitative, maggiori per quelli destinati ad uffici, commercio, artigianato e minori per quelli destinati a magazzino, box auto, cantinole etc.

- CONCLUSIONI -

La conclusione dell'analisi svolta da sottoscritto, sull'elaborato prodotto dal

per la insistente all'interno del complesso condominiale

fa rilevare, a personale parere del sottoscritto, che l'elaborazione delle tabelle millesimali è grossolana e poco attenta alle caratteristiche degli immobili, nonché carente nell'utilizzo dei coefficienti che in alcuni casi, pur descritti nella relazione, non sono stati utilizzati in altri non tenuti in considerazione. Per quanto detto si riportano sinteticamente le seguenti motivazioni:

- *Il coefficiente di funzionalità Globale,* viene utilizzato in sostituzione del coefficiente di destinazione, variandone di fatto lo scopo del suo utilizzo;
- *Coefficiente di Luminosità,* non è utilizzato, vanificando la sua funzione nei vani allineandoli tutti a prescindere dal loro godimento o penalizzazione;

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

- *Coefficienti di piano,* non presentano una opportuna discriminante e mancano di alcuni coefficienti, come vedasi per alcuni locali a piano terra che risultano parzialmente seminterrati e quindi devono avere una discriminante di decurtazione maggiore rispetto al tradizionale piano terra;
- *I Coefficienti Di Destinazione Particolare Degli Ambienti*, sono carenti per i balconi parzialmente chiusi ma nel complesso ben valutati;
- *Coefficiente di Prospetto Affaccio/Veduta,* non si comprende il *"coefficiente ai vani interni all'abitazione (non qualificabili)"* a quale utilizzo sia destinato;
- *Coefficiente di Esposizione o Orientamento,* vengono utilizzati dei coefficienti con un range troppo ridotto vanificandone l'importanza e lo scopo;
- *Coefficiente di destinazione,* inesistente ed assolutamente indispensabile per attribuire il reale valore "peso" fra gli immobili.

Considerato lo scopo dell'incarico che, successivamente all'analisi delle tabelle millesimali, prevedeva di indicare i criteri per una revisione, si ritiene che, sempre con rispetto verso gli sforzi professionali del collega, che a causa della diametralmente distante ottica di valutazione professionale e la mancanza di alcuni criteri fondamentali, non sussistono le condizioni per la revisione dell'elaborato in argomento.

Certo di avere ben interpretato le Vostre richieste per la stesura della presente, si rimane disponibile per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

