



5

I COEFFICIENTI CORRETTIVI

In questo capitolo, dopo aver definito il concetto di «coefficienti correttivi», verranno esaminati nel dettaglio i coefficienti di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26-3-1966. La trattazione si arricchisce di alcuni consigli pratici per i periti incaricati di redigere le tabelle millesimali.

1. I coefficienti correttivi

Le tabelle millesimali restano in vigore per molti anni; la persistenza di eventuali errori ed imprecisioni può comportare, con il passare del tempo, danni economici anche ingenti per alcuni condòmini ed indebiti arricchimenti per altri. È opportuno, quindi, che la loro elaborazione sia affidata ad un tecnico qualificato ed imparziale, il quale deve, per prima cosa, procurarsi la misura delle superfici di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. L'indicazione è solitamente in **metri quadrati**. Qualora, invece, per caratteristiche strutturali le varie unità abbiano altezze diverse, è opportuno procedere in base ai **metri cubi**. Dovranno essere oggetto di misura anche i balconi e i terrazzi, insomma tutti gli spazi esterni, tranne i giardini per le ragioni che, di qui a poco, verranno illustrate.

Il tecnico incaricato di redigere le tabelle deve svolgere accurate analisi dei luoghi prima di procedere alla misurazione. Per le costruzioni più recenti, gli alloggi presentano in genere notevoli analogie e la medesima altezza, e ciò comporta una notevole riduzione dei tempi di lavoro. Allo stesso modo, il tecnico che disponga di aggiornate e complete planimetrie, redatte in sede di progettazione dello stabile, eviterà di effettuare le misurazioni, essendo sufficiente verificare a campione solo l'esattezza delle stesse.

Le **norme di buona tecnica** impongono all'incaricato di rispettare le seguenti raccomandazioni:

- 1) misurare gli ambienti con precisione e con un *margin*e di approssimazione variabile tra 1 e 5 centimetri;
- 2) conservare tutta la *documentazione inerente ai rilievi e alle misure effettuate*;
- 3) presentare tutta la *documentazione grafica* (planimetrie), indicando correttamente i confini tra le singole unità prese in considerazione.

Una volta effettuate le misurazioni necessarie dovranno applicarsi ai dati ottenuti in cd. **coefficienti correttivi**; cioè alla misurazione in metri quadri o cubi bisognerà applicarsi una correzione che viene operata moltiplicando l'unità per tutti i coefficienti, i quali sono anche chiamati di «riduzione» perché consistono in un indice



numerico che partendo proprio dall'unità decresce a mano a mano che le caratteristiche dell'ambiente preso in considerazione peggiorano. Ciò vuol dire che occorre realizzare una tabella che, individuato il valore massimo, determini i coefficienti in maniera decrescente: es. valore massimo 1 e gli altri 0,90 0,85 0,75 etc.

In altri termini, poiché difficilmente i vani che compongono un immobile sono perfettamente omogenei, anzi appaiono solitamente molto diversi gli uni dagli altri dal punto di vista di tutta una serie di caratteristiche intrinseche (funzionalità, destinazione d'uso, esposizione, luminosità etc.), l'applicazione dei coefficienti di riduzione permette di tener adeguatamente conto di tali diversità e di attribuire a ciascuna caratteristica fisica dell'immobile il giusto peso e, quindi, all'immobile stesso il giusto valore millesimale. Ad ogni vano verranno pertanto attribuiti dei coefficienti che non potranno più essere messi in discussione neppure in sede giudiziale, a meno che non si fondino su presupposti non veritieri e/o errati.

La **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26-3-1966**, presa a base da tutti i tecnici, elenca nell'ordine i seguenti coefficienti:

- 1) coefficiente di destinazione;
- 2) coefficiente di piano;
- 3) coefficiente di orientamento;
- 4) coefficiente di prospetto;
- 5) coefficiente di luminosità;
- 6) coefficiente di funzionalità globale;
- 7) coefficiente di soggezione;
- 8) coefficiente di altezza libera interna.

Trattasi, tuttavia, di un'elencazione né tassativa né esaustiva, sicché il tecnico redattore ben può eliminarne alcuni o applicarne altri che ritiene più adatti allo stabile interessato. Ad es. un coefficiente spesso usato, ancorché non previsto dalla Circolare ministeriale, è quello di isolamento termico. È bene avvertire, comunque, che l'utilizzo di troppi coefficienti finisce spesso per togliere all'elaborato quel carattere di necessaria elasticità che un documento quale le tabelle millesimali deve avere perché destinato a durare nel tempo e non di rado a subire modificazioni.

IN PRATICA

Il compito prioritario che il perito deve assolvere, prima di effettuare i conteggi estimali per la compilazione delle tabelle, è **visionare tutta la documentazione pubblicistica relativa al fabbricato**, onde verificarne l'esatta consistenza, la presenza di servitù passive o attive (luce, prospetto etc.), la forma di utilizzo di eventuali pertinenze esclusive ed esterne all'edificio (orti, giardini, posti macchina etc.), ma comprese nel comparto condominiale, le planimetrie allegate ai rogiti, gli eventuali progetti originali approvati per la costruzione (da confrontare con lo stato esistente dei luoghi, per verificare l'esistenza di porzioni di fabbricato non conformi, circostanza che incidereb-



be fortemente sull'apprezzamento) ed ogni altra documentazione utile. Inoltre, il perito deve richiedere al committente la copia, se esistente, delle **planimetrie generali dell'edificio**, da verificare e controllare in luogo, ovvero in mancanza, deve procedere ad un **rilievo generale della proprietà**, completo di piante e sezioni.

È opportuna una **consultazione delle mappe catastali**, per individuare esattamente i confini del comparto condominiale, specie in presenza di complessi supercondominiali, nonché dello **strumento urbanistico**, per verificare l'esistenza di vincoli limitativi alle destinazioni edilizie in atto ovvero di vincoli preordinati all'esproprio di aree di sedime o pertinenziali (ad esempio, per la formazione o allargamento di strade, piazze, verde pubblico, zone di rispetto monumentale etc.).

Disponendo di tale materiale, il perito deve procedere ad una **ricognizione accurata del fabbricato**, per trarre tutti gli elementi necessari al calcolo delle tabelle di ciascuna proprietà. Eseguite quindi tutte le operazioni esterne, per la puntuale ricognizione dell'edificio, il perito deve analizzarne le caratteristiche, in quanto sono proprio tali elementi a suggerire la formulazione del correttivo da attribuire alla superficie (o al valore), per definire l'esatta caratura di ciascuna proprietà. (Fonte: ANACI)

2. I coefficienti globali (dell'unità immobiliare): di piano, di destinazione e di funzionalità

Volendo, a questo punto, procedere alla valutazione di un immobile, bisogna aver presente che alcuni di questi coefficienti tengono conto delle caratteristiche dei singoli vani; altri, invece, dell'immobile per intero. Nei prospetti che seguiranno vengono riportati, per logica coerenza, i coefficienti utilizzati nel programma presente sul CD allegato.

I primi a venire presi in considerazione sono i **coefficienti globali** e cioè quelli che si riferiscono all'intero immobile: il *coefficiente di piano* (CP), il *coefficiente di destinazione* (CD) e il *coefficiente di funzionalità* (CF).

2.1 Il coefficiente di piano

Il **coefficiente di piano** quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua **posizione altimetrica**. Il tecnico dovrà tener conto anche dei **piani seminterrati** e, partendo appunto da questi, procedere fino all'ultimo, attribuendo a ciascun piano un coefficiente. È molto importante, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un **ascensore** e se esso permette di raggiungere tutti i piani: infatti, se il fabbricato è servito da un elevatore, i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terreno fino al piano più



alto, mentre in caso di assenza dell'elevatore, dopo i primi due piani, i coefficienti decrescono.

Ecco un esempio di attribuzione dei coefficienti di piano:

- Piano interrato: 0,73
- Piano seminterrato: 0,75
- Piano terreno: 0,85
- Piano rialzato: 0,9
- Primo piano: 1
- Secondo piano: 0,9
- Terzo piano: 0,8 0,8

2.2 Il coefficiente di destinazione

È attribuito in relazione alla destinazione dell'immobile ed è senza dubbio il più importante di tutti, in quanto rappresenta il rapporto diretto, in base ai valori correnti di mercato, tra le diverse tipologie di immobili esistenti nel complesso condominiale, partendo convenzionalmente da quello delle abitazioni.

La valutazione più alta o più bassa terrà conto, per esempio, del fatto che l'edificio sia ubicato o meno in una zona residenziale.

Ecco un esempio di attribuzione dei coefficienti di destinazione:

- Negozi: 1,45
- Uffici, studi, ecc.: 1,3
- Appartamenti: 1
- Laboratori: 0,95
- Magazzini al piano terra: 0,75
- Magazzini al piano seminterrato: 0,6
- Terrazze a livello coperto: 0,35
- Terrazze a livello scoperte: 0,25
- Logge coperte: 0,4
- Logge scoperte: 0,3
- Soffitte con altezza > 1,60: 0,5
- Soffitte praticabili > 0,80 e < 1,60: 0,15
- Lastrici solari ad uso esclusivo: 0,15
- Giardini: 0,15
- Box auto interni al fabbricato: 0,55
- Box auto esterni al fabbricato: 0,45
- Autorimesse comuni: 0,3
- Cortili: 0,15
- Zone di rispetto: 0,1



2.3 Il coefficiente di funzionalità

L'applicazione di quest'ultimo coefficiente globale permette di tenere in debito conto, in sede di valutazione della funzionalità di ogni singola unità immobiliare, lo stato anche manutentivo dell'edificio, come nell'esempio che segue:

- Costruzione fatiscente: 0,7
- Costruzione vecchia: 1,3
- Costruzione nuova: 1

3. I coefficienti per ogni singolo vano: di utilizzo, di orientamento, di veduta, di luminosità, di servitù, di isolamento termico

Una volta individuati i coefficienti globali, il tecnico dovrà identificare i coefficienti applicabili ai singoli vani. Tali sono i coefficienti: di utilizzo, di orientamento, di veduta, di luminosità, di servitù, di isolamento termico.

3.1 Il coefficiente di utilizzo

Tale coefficiente permette di valutare i vani e gli altri spazi dell'immobile in relazione alla loro maggiore o minore utilità. Ecco un esempio:

- Tinello: 1
- Soggiorno: 1
- Camere: 1
- Sala da pranzo > 10 mq: 1
- Ingresso: 0,8
- Corridoio: 0,8
- Disimpegno: 0,8
- Ripostiglio: 0,9
- Cucina < 4,50 mq: 0,95
- Cucina > 8 mq e \geq 10 mq: 0,9
- Cucina > 10 mq: 0,94
- Bagno principale con 4 apparecchi: 0,9
- Bagno principale con 5 apparecchi: 0,92
- Bagno supplementare con 1 apparecchio: 1
- Bagno supplementare con 2 apparecchi: 1,05
- Bagno supplementare con 3 apparecchi: 1,1
- Bagno supplementare con 4 apparecchi: 1,15
- Bagno posteriore: 0,3
- Bagno anteriore: 0,25
- Cucina > 4,50 mq fino a 8 mq: 0,93
- Autorimessa comune: 1,2



3.2 Il coefficiente di orientamento

È il coefficiente che tiene conto, per l'appunto, dell'**orientamento delle pareti esterne** dei vari locali e quindi dei vantaggi e degli svantaggi che ne possono derivare. Per i vani che hanno più pareti esterne, alle quali corrisponda un diverso coefficiente, si calcola il valore medio.

L'orientamento è uno di quegli elementi che incidono in maniera rilevante sul valore di un immobile, perché per un'abitazione la maggiore o minore esposizione ai raggi del sole condiziona notevolmente la vivibilità dell'alloggio, influenzando non di rado la propensione stessa dei potenziali compratori ad acquistare.

Ecco un esempio di attribuzione del coefficiente di orientamento:

- Vano senza finestre: 0,7
- Vano cantinato: 0,75
- Vano con finestra a nastro: 0,73
- Nord: 0,9
- Nord-Est: 0,93
- Est: 0,95
- Sud: 1
- Sud-Est: 0,98
- Sud-Ovest: 0,98
- Ovest: 0,96
- Nord-Ovest: 0,93
- Vano con lucernario: 0,75

F.A.Q.

Come si effettua il calcolo delle superfici commerciali?

Le superfici commerciali presenti nel fabbricato condominiale devono essere calcolate sulla base dei criteri previsti dagli **usi** e dalle **consuetudini locali**, i quali sono definiti da apposite commissioni costituite presso le Camere di Commercio. In assenza di normative locali, il perito può sopperire con le proprie conoscenze dirette del mercato o utilizzare i **criteri catastali**.

3.3 Il coefficiente di veduta

È il coefficiente che quantifica i diversi benefici derivanti ad un ambiente per effetto della sua posizione rispetto agli spazi esterni che circondano il condominio. In particolare, si prendono in diversa considerazione gli **affacci**, a seconda che diano sulla strada o sul cortile interno, su un'area a verde o che godano o meno del panorama. È opportuno precisare che l'utilizzo di tale coefficiente presuppone una diversità notevole di affaccio tra un immobile e l'altro, come nel caso di un appartamento che



abbia la vista sul mare e quello immediatamente inferiore, la cui vista è invece ostruita da un fabbricato. Se, invece, tutti gli appartamenti hanno vista sul mare, appare inutile l'utilizzo di un coefficiente per diversificarli.

Ecco un esempio di attribuzione del coefficiente di veduta:

- Cantinati: 0,75
- Locali senza finestra: 0,75
- Autorimesse: 0,75
- Giardini: 1
- Vedute panoramiche: 1
- Zona di rispetto: 0,9
- Strade: 1
- Cortili: 0,85
- Chiostrine: 0,8

3.4 Il coefficiente di luminosità

Tale coefficiente considera la **quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie**. In pratica, occorre porre in relazione la superficie illuminante (finestra, balcone o altro) con quella illuminata, ed attribuire un coefficiente maggiore o minore a seconda del risultato della proporzione. Per esempio:

$$\frac{3 \text{ mq (apertura finestra)}}{20 \text{ mq (stanza)}}$$

Quello di luminosità è un coefficiente raramente utilizzato, perché negli edifici costruiti nel dopoguerra, la superficie illuminante di finestre e porte finestre dei vari locali è stabilita dai regolamenti comunali edilizi e d'igiene.

3.5 Il coefficiente di servitù

È il coefficiente che tiene conto delle **servitù esistenti**, ovvero della **vicinanza ad elementi tecnici comuni**, quale può essere ad esempio la caldaia del riscaldamento, che hanno diretta influenza sul valore degli immobili.

Un esempio di attribuzione del coefficiente di servitù:

- Nessuna servitù: 1
- Pozzetti: 0,99
- Canne fumarie: 0,99
- Vano confinante con l'ascensore: 0,98
- Fosse biologiche: 0,98
- Vano sovrastante servizi condominiali: 0,98
- Vano sovrastante centrale termica: 0,98
- Generatore: 0
- Cabina Enel: 0



3.6 Il coefficiente di isolamento termico

Tale coefficiente permette di differenziare dagli altri gli appartamenti ubicati sotto il lastrico solare (o terrazzi), ovvero quelli spesso situati sopra l'androne del fabbricato, e che a causa della loro posizione hanno un minore valore per la maggiore esposizione agli eventi atmosferici.

Ecco un esempio:

- Normale: 1
- 1° Piano sovrastante porticati aperti: 0,98
- Copertura a tetto qualsiasi piano: 0,98
- Copertura a terrazza qualsiasi piano: 0,97

Una volta trovati tutti i coefficienti, sarà sufficiente una semplice operazione numerica di moltiplicazione (di tutti i coefficienti per i metri quadri di ogni singolo vano). La somma dei risultati ottenuti per ogni ambiente darà la **superficie virtuale** attribuita all'intero immobile.

Le superfici virtuali dei vari immobili vanno quindi sommate e poi rapportate a mille, per avere l'esatta misura millesimale di ogni singola proprietà.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi per la redazione delle tabelle millesimali

(fonte: ANACI)

Coefficiente di piano	serve a differenziare il valore dei piani, in funzione dell'altezza rispetto al livello stradale, distinguendo i fabbricati dotati di ascensore da quelli che ne sono privi.
Coefficiente di destinazione	serve a definire il grado di apprezzamento dei singoli vani, rispetto a quelli migliori, a seconda dell'utilizzo e della posizione.
Coefficiente di funzionalità	si applica se è evidente la diversa funzionalità degli spazi tra le varie unità immobiliari del fabbricato.
Coefficiente di utilizzo	identifica il particolare uso dei singoli ambienti dell'unità immobiliare.
Coefficiente di orientamento	serve a definire i vantaggi e gli svantaggi che derivano ai vani per effetto della loro esposizione ai punti cardinali rispetto al livello di insolazione, illuminazione, aerazione etc.
Coefficiente di veduta o prospetto	definisce e quantifica i maggiori o minori apprezzamenti che derivano ad un ambiente o ad un alloggio, rispetto ad un altro, in rapporto all'affaccio delle finestre su aree esterne o interne all'edificio ovvero su aree di pregio e degradate.



Coefficiente di luminosità	considera il grado di luce che penetra nei vari ambienti, in relazione alla loro superficie rapportata a quella delle finestre.
Coefficiente di altezza del plafone	deve essere applicato nel caso di differenze nelle altezze interne di alcuni locali o alloggi, maggiori di 5 cm, mentre nel caso di differenze rilevanti tra un piano e l'altro si consiglia di utilizzare come parametro il volume delle unità immobiliari.
Coefficiente di servitù	definisce e quantifica i maggiori o minori apprezzamenti che derivano dall'esistenza di servitù ovvero dalla vicinanza ad elementi tecnici comuni (es. caldaia del riscaldamento, vano ascensore).
Coefficiente di isolamento termico	definisce e quantifica i maggiori o minori apprezzamenti che derivano dalla maggiore o minore esposizione dell'unità immobiliare ai fattori atmosferici.
Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio	dovrebbe essere applicato in via eccezionale, quando un certo alloggio, per motivi particolari, abbia uno standard di superficie inferiore alla norma, nel rapporto tra vani principali e servizi, tale da incidere sul suo grado di funzionalità.

4. I coefficienti di riduzione in relazione alle aree scoperte

Per i balconi, i terrazzi, i giardini e le aree di rispetto, i valori del coefficiente sono solo indicativi, influenzando nella valutazione, in modo sostanziale, l'**estensione delle loro superfici**, sia rispetto alla superficie dell'alloggio, sia rispetto al loro possibile grado di utilizzazione e di godimento.

I **balconi**, in quanto prospicienze accessorie della singola unità immobiliare, vanno sicuramente considerati nel calcolo della superficie; essendo, però, il loro sfruttamento minore rispetto all'unità cui accedono, è principio generale che di essi non si tenga conto come superficie per intero, ma con una riduzione proporzionale all'uso, e alla superficie dell'alloggio ed anche in relazione al loro affaccio sulla strada principale, su quelle laterali o sul cortile.

Le **terrazze a livello** e i **lastrici solari**, anche quelli di uso esclusivo, sono oggetto di calcolo con coefficienti di riduzione che tengano conto del rapporto uso, superficie, alloggio ed affaccio.

I **giardini** e i **cortili**, anche se di uso esclusivo, devono essere considerati «pertinenze» ai sensi dell'art. 817 c.c. e cioè come *cose destinate in modo durevole a servizio ed ornamento di un'altra cosa*, detta «principale». Trattasi di beni che, pur essendo vincolati nella destinazione funzionale, conservano comunque una loro indipendenza per cui, anche laddove dovesse venir meno il bene principale, essi mantengono la loro integrità. Da ciò la differenza dai balconi e dai lastrici, che invece sono così intimamente legati al bene principale che la separazione è impossibile senza alterarne la sostanza (tanto è vero che negli atti di acquisto si menzionano



solo le pertinenze e non le parti accessorie, al fine di identificare quali sono le parti comuni e quali le aggregazioni di parti private).

Tale diversità assume fondamentale importanza alla luce di quanto disposto dall'art. 68 disp. att. c.c. dove si precisa che i valori dei piani o delle porzioni di piani devono essere espressi in millesimi, ragguagliati al valore dell'intero edificio.

La relazione da effettuare è riferita solo al *rapporto tra piani ed edificio*. Le pertinenze sono tenute fuori dal calcolo proprio perché suscettibili di separazione e quindi di un potenziale uso diverso. Ecco perché la giurisprudenza ritiene che, nel computo del valore millesimale da attribuire ai singoli appartamenti, si devono escludere sia i giardini che i cortili.

Perciò il tecnico potrà o non tenerli affatto in considerazione oppure considerarli senza tener conto della loro estensione, ma solo con un coefficiente da determinarsi in relazione all'uso e alle comodità che l'unità immobiliare ne ricava.

