

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

Presidente
Geom. Angelo Spadari



Golf Club Le Robinie
via per Busto Arsizio, 9 – 21058 Solbiate Olona – VA
20/11/2010

L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!

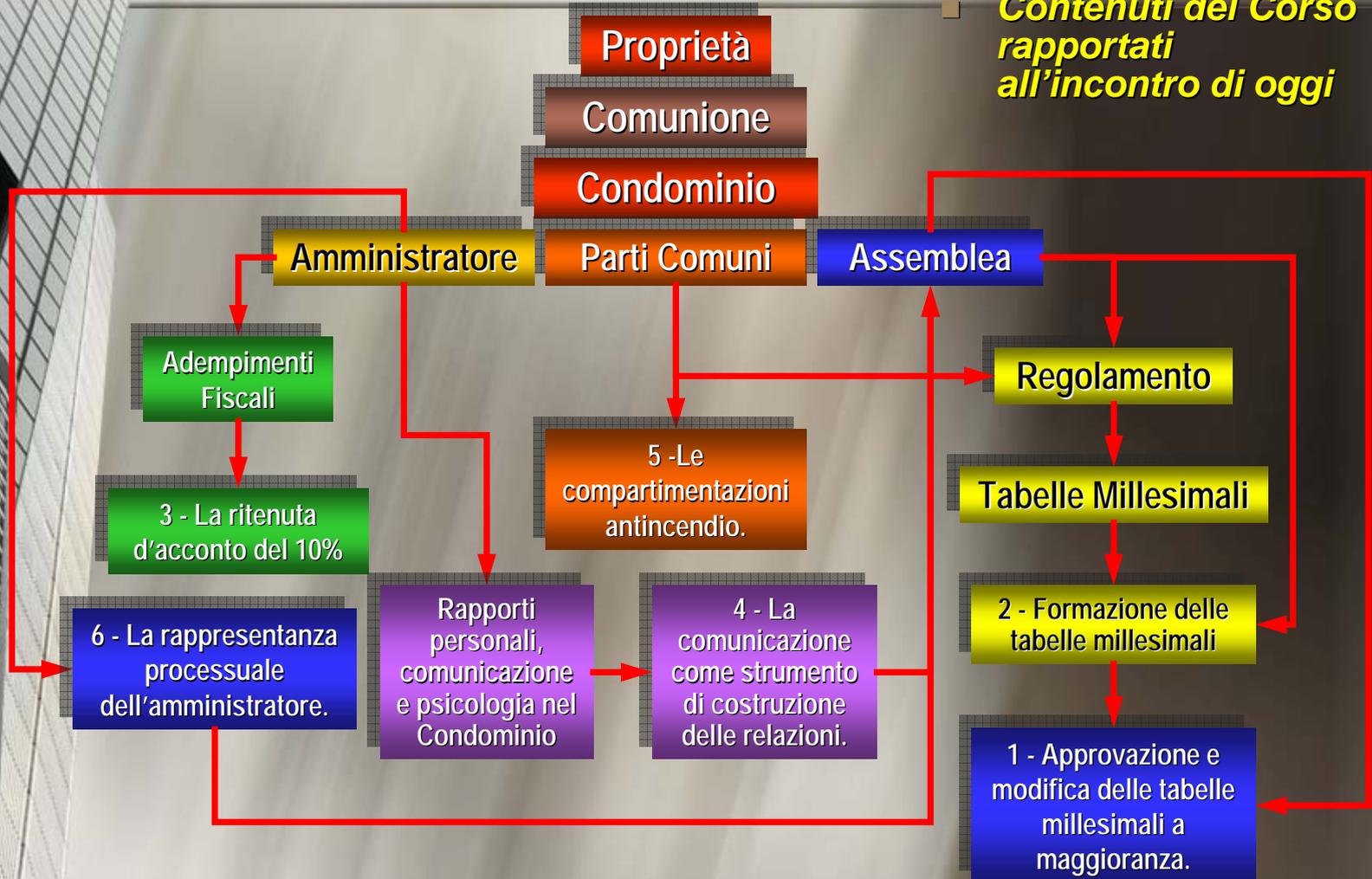
INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera
dell'aggiornamento professionale

L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!

- LA FORMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE
- Contenuti del Corso rapportati all'incontro di oggi



- LA FORMAZIONE
DELL'AMMINISTRATORE
- **L'incontro di oggi**

1 - Approvazione e modifica delle tabelle millesimali a maggioranza.

Cosa cambia nel condominio dopo la sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.18477 del 9 agosto 2010.

Avv. Fausto Moscatelli

2 - Formazione delle tabelle millesimali

Arch. Massimo Pariani

3 - La ritenuta d'acconto del 10%
Conseguenti implicazioni dichiarative nel modello 770 e nel quadro AC.
Come bisogna comportarsi a seguito dell'emanazione del D.L. n°78 del 31/05/2010.

Dott. Carlo Alberto Canziani

L'incontro di oggi
Moderatore Avv. Laura Gussoni

6 - La rappresentanza processuale dell'amministratore.

Cosa cambia per l'amministratore nel processo.
Nuove attenzioni dopo la sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.13331 del 6 agosto 2010.

Ing. Marco Viel

5 -Le compartimentazioni antincendio.
Obblighi e responsabilità riguardanti la manutenzione periodica.

Dott.ssa Rosy Delle Cave

4 - La comunicazione come strumento di costruzione delle relazioni.

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese



Golf Club Le Robinie
via per Busto Arsizio, 9 – 21058 Solbiate Olona – VA
20/11/2010

Presidente
Geom. Angelo Spadari

L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

**LA FORMAZIONE DELLE
TABELLE MILLESIMALI**

Relatore
Arch. Massimo Pariani

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

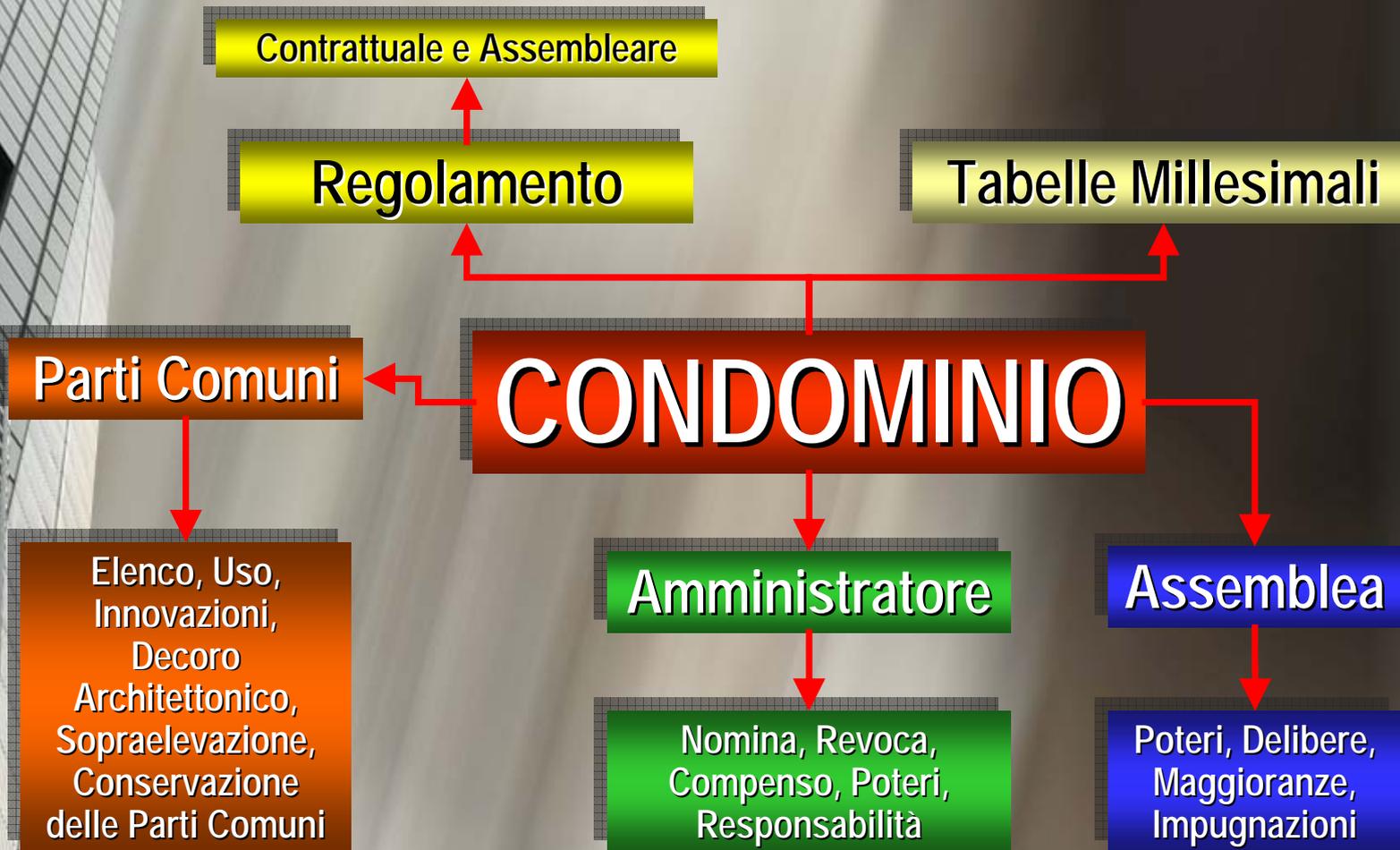
FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

■ **LA FORMAZIONE DELLE
TABELLE MILLESIMALI.**

■ **PREMESSE**



- LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.
- **PREMESSE**



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

- **LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.**
- **PREMESSE**

Tabelle Millesimali

Sono al "centro" della vita condominiale,
costituiscono uno strumento
irrinunciabile per una corretta gestione.

SERVONO a verificare il quorum costitutivo
dell'assemblea, per l'assunzione delle delibere
condominiali, per i diritti e doveri dei condomini e per la
ripartizione delle spese (salvo diversa convenzione)

- **LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.**
- **PREMESSE**

L'art.1118 c.c. introduce il criterio per misurare i diritti ed i doveri di ciascun condomino sulle cose comuni

Art. 1118. – Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

L'art. 68 delle Disp. di Att. fornisce indicazioni utili all'attribuzione di valore alle quote di proprietà dei singoli

Art. 68 Disp. Att. – Attribuzione del valore alle quote di proprietà

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, 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, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Tabella Millesimale

È la rappresentazione di un rapporto di valore tra una parte ed il suo intero.
La sua redazione consiste nell'individuazione di tale valore.

Il valore della singola unità immobiliare è individuato attraverso una vera e propria perizia estimativa

- **LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.**
- **Cosa definisce**

Tabella Millesimale

Definisce il valore di ciascuna unità immobiliare in condominio.
Valore che ex art.68 delle Disp. di Att. del c.c. è espresso in millesimi

La sua formazione costituisce una "delicata" operazione estimativa di ogni unità immobiliare rispetto all'intero

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

- *LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.*
- **La redazione della Tabella**

Tabella Millesimale

La sua redazione deve essere affidata a tecnici di provata esperienza: profondi conoscitori della realtà condominiale, dell'estimo e degli edifici in condominio

La sua formazione non è assolutamente un'operazione semplice e meccanica, non è un atto tecnico privo di sforzi valutativi e non necessitante la conoscenza di particolari cognizioni e/o specifiche discipline

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

- *LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.*
- *La redazione della Tabella*

Tabella Millesimale

Sottovalutazione dell'incarico
professionale per la predisposizione
dell'elaborato millesimale

Da qui deriva la produzione di elaborati
millesimali di cui non si conosce pressoché nulla
circa la loro formazione, solitamente eseguita con
modalità piuttosto sommarie e meccaniche

Operazione estimativa comportante:

1. Un'analisi dell'edificio;
2. La conoscenza dei valori immobiliari;
3. L'individuazione del metodo di stima;
4. La predisposizione di un particolare elaborato estimativo (la tabella)

Combinazione dei seguenti fattori

Fattore oggettivo: grado di competenza del tecnico estimatore, scelta del metodo e degli eventuali parametri di riferimento per la stima

Fattore soggettivo: grado di sensibilità propria del consulente

L'Operazione estimativa comporta da parte del tecnico:

La ricerca e l'individuazione del metodo di stima più appropriato al caso specifico, in relazione agli elementi in suo possesso ed in ragione dell'incarico che gli è stato conferito (eventualmente dall'Amministratore, sentiti i condomini ed in base alle risorse messe da questi a disposizione), a seconda si tratti di:

Edifici ancora da costruire o in fase di realizzazione

Edifici esistenti già costituiti in condominio ma privi di tabelle millesimali

Edifici esistenti ma ancora di un unico proprietario

Tabella Millesimale

Relazione di
accompagnamento
alle tabelle contenente

le MOTIVAZIONI che
hanno condotto il tecnico
a prediligere un criterio
rispetto ad un altro

Le Motivazioni devono essere
scientificamente corrette e
condivisibili nei principi generali
e nella forma (fatte salve sfumature di
carattere soggettivo che contraddistinguono
la sensibilità del consulente e le
semplificazioni da questo assunte)

Le sfumature assunte
da consulente e le
approssimazioni
assunte dal consulente
non devono
pregiudicare la validità
e la bontà della stima
eseguita

Né il C.C. né le Disp. di Att.ne stabiliscono come si determinano i valori millesimali delle uu.ii., ma soprattutto non stabiliscono come si debba procedere alla stima della caratura millesimale, in assenza di valori economici certi di riferimento

"... la legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi ma si limita a stabilire che esse debbano essere espressione del valore di ogni piano o porzione di piano, escludendo l'incidenza di determinati elementi. ..."; la legge cioè non interviene a stabilire le concrete modalità di calcolo della tabella, bensì si limita a stabilire i principi da seguire.

Tabella Millesimale

NON ESISTE un metodo unico di stima del valore millesimale di un edificio condominiale, tanto meno questo metodo è standardizzato/codificato, valido in assoluto e per qualunque caso

L'unico parametro di riferimento è di carattere patrimoniale: il valore economico del piano o della porzione di piano rispetto all'intero

Dobbiamo ritenere che da parte di numerosi tecnici vi sia un errore di prospettiva nel predisporre le tabelle millesimali, facendo costante e quasi assoluto riferimento a criterio, parametri e coefficienti indicati ad esempio nella Circ. Min. LL.PP. n°12480 del 26/03/1966 poi aggiornata dalla con la Circ. Min. LL.PP. n°2945 del 1993

In questo modo sosteniamo lo sganciamento o perlomeno una riconsiderazione dei criteri di calcolo delle tabelle millesimali attraverso i parametri stabiliti dalle circolari ministeriali di cui sopra o da altre similari pubblicazioni

Pertanto, per la redazione della Tabella Millesimale

Il tecnico, di volta in volta, deve decidere come approcciarsi alla stima e scegliere quale metodo impiegare

Ciò non significa non tenere conto dell'esistenza dei metodi di stima che impiegano particolari e specifici coefficienti di rapporto delle singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche alle unità immobiliari

L'individuazione, la scelta e la stima dei coefficienti correttivi sono rimessi alla sensibilità del tecnico estimatore (incidenza soggettiva) poiché non esiste alcun riferimento codificato

Si impone così la necessità di ricorrere, di volta in volta, a criteri diversi e "nuovi" da quelli indicati nelle circolari del Min. LL.PP., purché sorretti da un valido fondamento che ha le sue radici nella disciplina dell'estimo immobiliare

In caso di stima con uso di parametri e coefficienti

Se si applicherà il metodo tabellare occorrerà individuare, di volta in volta, i coefficienti da applicare alle diverse tipologie di immobili e la scala di valore degli stessi, in funzione proprio delle caratteristiche del singolo edificio e delle sue singole unità immobiliari, senza prescindere dal concetto di valore patrimoniale, trascurando caratteristiche espressamente escluse da tali valutazioni

La relazione di accompagnamento alla tabella millesimale ne chiarirà il senso e le motivazioni dell'applicazione



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

- **LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.**
- **L'operazione estimativa**

- **La relazione di accompagnamento alle tabelle millesimali consentirà sempre possibile di verificare, a posteriori, l'iter logico ed estimativo seguito per la caratura millesimale delle singole unità immobiliari**

- **I coefficienti riguardano le seguenti caratteristiche oggettive per singole uu.ii.:**
 - Altezza di piano (se con ascensore o senza);
 - Destinazione (se alloggio, negozio, box, cantina ...);
 - Utilizzazione (relativi ai locali che le compongono);
 - Esposizione (su pubblica via, viste panoramiche ...);
 - Orientamento (N-S-E-O ecc.);
 - Luminosità;
 - Di servitù (se vi sono servitù nelle uu.ii.);
 - Di isolamento termico;
 - Di eventuali pertinenze.

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

- *LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.*
- **LE TABELLE**

Tabelle Millesimali

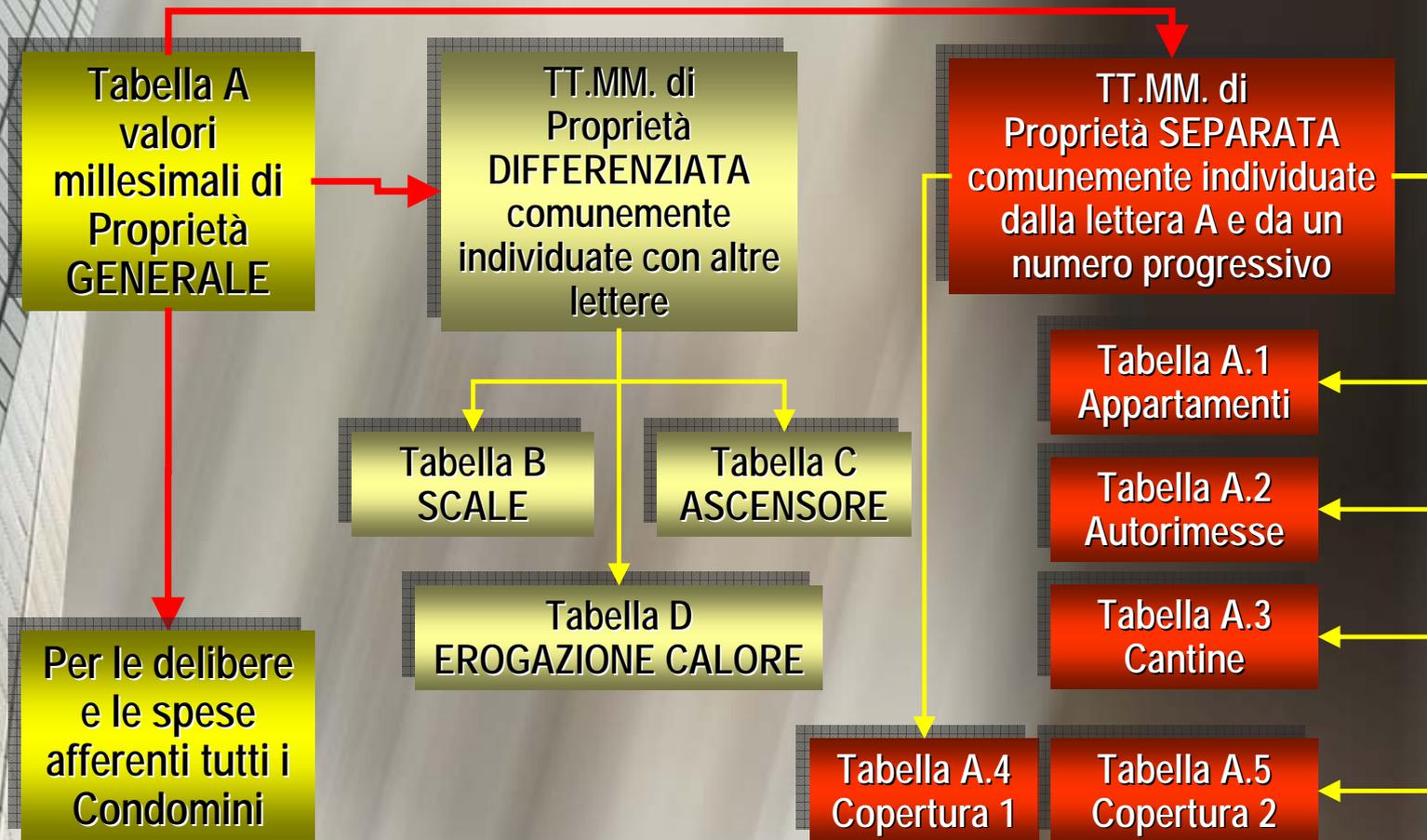
```
graph TD; A[Tabelle Millesimali] --> B[Proprietà Generale Art.1123 c.1]; A --> C[Proprietà Differenziata Art.1123 c.2]; A --> D[Proprietà Separata Art.1123 c.3];
```

**Proprietà
Generale**
Art.1123 c.1

**Proprietà
Differenziata**
Art.1123 c.2

**Proprietà
Separata**
Art.1123 c.3

- LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.
- **LE TABELLE**



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

■ **LA FORMAZIONE DELLE
TABELLE MILLESIMALI.**

■ **LE TABELLE**

Tabella A - Millesimi di Proprietà Generale

	Piano	S.L.C. mq	Determinazione del V.C.	V.C.	millesimi
Proprietà 1	R+S	85	80 mq x € 2000/mq + 5 mq x € 500/mq	€ 162.500,00	137,131
Proprietà 2	R+S	85	80 mq x € 2000/mq + 5 mq x € 500/mq	€ 162.500,00	137,131
Proprietà 3	1°+S	95	90 mq x € 2100/mq + 5 mq x € 500/mq	€ 191.500,00	161,603
Proprietà 4	1°+S	115	110 mq x € 2100/mq + 5 mq x € 500/mq	€ 233.500,00	197,046
Proprietà 5	2°+S	125	120 mq x € 2150/mq + 5 mq x € 500/mq	€ 260.500,00	219,831
Proprietà 6	2°+S	85	80 mq x € 2150/mq + 5 mq x € 500/mq	€ 174.500,00	147,257
Sommano		590		€ 1.185.000,00	1000,00
Determinazione dei millesimi			X : V.C. = 1000 : € 1.185.000,00		
Determinazione dei millesimi			X = V.C. x (1000 / € 1.185.000,00)		

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

■ **LA FORMAZIONE DELLE
TABELLE MILLESIMALI.**

■ **LE TABELLE**

Tabella B - Millesimi di Proprietà Differenziata - SCALE

	Piano	S.L.C. mq	Determinazione del V.C.	V.C.	millesimi Prop. Gen.	1/2 proprietà	a piano	1/2 altezza	millesimi SCALE
Appartamento n°1	R	80	80 mq x € 2000/mq	€ 160.000,00	135,021	67,511	0	0,000	67,511
Appartamento n°2	R	80	80 mq x € 2000/mq	€ 160.000,00	135,021	67,511		0,000	67,511
Appartamento n°3	1°	90	90 mq x € 2100/mq	€ 189.000,00	159,494	79,747	125	56,250	135,997
Appartamento n°4	1°	110	110 mq x € 2100/mq	€ 231.000,00	194,937	97,468		68,750	166,218
Appartamento n°5	2°	120	120 mq x € 2150/mq	€ 258.000,00	217,722	108,861	250	150,000	258,861
Appartamento n°6	2°	80	80 mq x € 2150/mq	€ 172.000,00	145,148	72,574		100,000	172,574
Cantina n°1	S	5	5 mq x € 500/mq	€ 2.500,00	2,110	1,055	125	20,833	21,888
Cantina n°2	S	5	5 mq x € 500/mq	€ 2.500,00	2,110	1,055		20,833	21,888
Cantina n°3	S	5	5 mq x € 500/mq	€ 2.500,00	2,110	1,055		20,833	21,888
Cantina n°4	S	5	5 mq x € 500/mq	€ 2.500,00	2,110	1,055		20,833	21,888
Cantina n°5	S	5	5 mq x € 500/mq	€ 2.500,00	2,110	1,055		20,833	21,888
Cantina n°6	S	5	5 mq x € 500/mq	€ 2.500,00	2,110	1,055		20,833	21,888
Sommano		590		€ 1.185.000,00	1000,00	500,00	500,00	500,00	1000,00
Determinazione dei millesimi				X : V.C. = 1000 : € 1.185.000,00					
Determinazione dei millesimi				X = V.C. x (1000 / € 1.185.000,00)					

 ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

FAST INFORMATION

La nuova frontiera dell'aggiornamento professionale

L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!

- LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.
- **LE TABELLE**

Tabella A.1 - Millesimi di Proprietà Separata - APPARTAMENTI

	Piano	S.L.C. mq	Determinazione del V.C.	V.C.	millesimi
Appartamento n°1	R	80	80 mq x €2000/mq	€ 160.000,00	136,752
Appartamento n°2	R	80	80 mq x €2000/mq	€ 160.000,00	136,752
Appartamento n°3	1°	90	90 mq x €2100/mq	€ 189.000,00	161,538
Appartamento n°4	1°	110	110 mq x €2100/mq	€ 231.000,00	197,436
Appartamento n°5	2°	120	120 mq x €2150/mq	€ 258.000,00	220,513
Appartamento n°6	2°	80	80 mq x €2150/mq	€ 172.000,00	147,009
Sommano		560		€ 1.170.000,00	1000,00
Determinazione dei millesimi			$X : V.C. = 1000 : €1.170.000,00$		
Determinazione dei millesimi			$X = V.C. \times (1000 / €1.170.000,00)$		

- LA FORMAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.
- **LE TABELLE**

Tabella A.2 - Millesimi di Proprietà Separata - CANTINE

	Piano	S.L.C. mq	Determinazione del V.C.	V.C.	millesimi
Cantina n°1	S	5	5 mq x €500/mq	€ 2.500,00	166,667
Cantina n°2	S	5	5 mq x €500/mq	€ 2.500,00	166,667
Cantina n°3	S	5	5 mq x €500/mq	€ 2.500,00	166,667
Cantina n°4	S	5	5 mq x €500/mq	€ 2.500,00	166,667
Cantina n°5	S	5	5 mq x €500/mq	€ 2.500,00	166,667
Cantina n°6	S	5	5 mq x €500/mq	€ 2.500,00	166,667
Sommano		30		€ 15.000,00	1000,00
Determinazione dei millesimi			$X : V.C. = 1000 : €15.000,00$		
Determinazione dei millesimi			$X = V.C. \times (1000 / €15.000,00)$		

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari
Provinciale di Varese



Golf Club Le Robinie
via per Busto Arsizio, 9 – 21058 Solbiate Olona – VA
20/11/2010

Presidente
Geom. Angelo Spadari

L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO

**LA FORMAZIONE DELLE
TABELLE MILLESIMALI**

Relatore
Arch. Massimo Pariani