



<b>Specifica P09</b>	<b>Estimo e attività peritale</b>  <b>Redazione tabelle millesimali</b>
<b>Sommario</b>	Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione per il calcolo delle “tabelle millesimali”, intesa come attività tecnica per la determinazione del valore delle proprietà dei singoli condomini e l’attribuzione delle quote millesimali sulle parti comuni.
<b>Versione 00</b>	2012-10-02

Le Specifiche sono state elaborate da CNGeGL per la definizione degli *Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri*, con la collaborazione metodologica di **UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione**.

Tutti i diritti sono riservati.

Nessuna parte del presente documento  
può essere riprodotta senza il consenso scritto di CNGeGL

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati  
Piazza Colonna, 361  
00187 Roma C.F. 80053430585

[www.cng.it](http://www.cng.it)

## PREMESSA

La presente Specifica è stata elaborata dal Gruppo di Lavoro “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri” nell’ambito del contratto siglato tra UNI e CNGeGL inerente lo sviluppo e l’evoluzione dell’omologo progetto.

Nell’ambito di tale progetto, UNI, quale ente *super partes*, si è reso disponibile a fornire a CNGeGL la propria competenza metodologica in materia di gestione dei processi di definizione delle specifiche tecniche per la qualificazione professionale.

La presente Specifica è stata sottoposta a consultazione pubblica sul sito CNGeGL per un periodo di quattro mesi.

Le Specifiche relative allo Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri sono state approvate dal CNGeGL.

## SOMMARIO

PREMESSA.....	i
INTRODUZIONE .....	1
1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	2
2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	2
3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI.....	2
3.1 TERMINI E DEFINIZIONI .....	2
4 PRINCIPIO .....	3
5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO .....	3
5.1 GENERALITÀ .....	3
5.2 PROCESSO .....	4
5.2.1 GENERALITÀ .....	4
5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO .....	4
5.2.3 FASI DEL PROCESSO .....	4
6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE .....	6
6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI.....	6
6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI .....	6
6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE .....	6
6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ.....	7
6.2.1 GENERALITÀ .....	7
6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE.....	7
6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE.....	7
7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE.....	7
7.1 GENERALITÀ .....	7
7.2 LISTE DI CONTROLLO .....	8
7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA .....	8
7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - ELABORAZIONE DEI DATI.....	8

7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - ELABORATO TECNICO.....9

## INTRODUZIONE

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione - inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione - descritti nel presente documento supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la verifica, l'accettazione e l'utilizzazione della prestazione finalizzata alla redazione delle tabelle millesimali ai fini della determinazione del valore delle proprietà dei singoli condomini e dell'attribuzione delle quote millesimali sulle parti comuni.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione e informazione destinate alle parti, il rapporto di valutazione e la documentazione sono predisposte ed espresse secondo riferimenti semplici e sono strutturate come indicato nel presente documento.

## 1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione per il calcolo delle “tabelle millesimali”, intesa come attività tecnica per la determinazione del valore delle proprietà dei singoli condomini e l’attribuzione delle quote millesimali sulle parti comuni.

Si applica al geometra iscritto all’albo, indipendentemente dalla natura dell’impiego.

## 2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il presente documento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l’ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

Documento Quadro - Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri

Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri

Codice Civile, articoli 1123 e 1124

Disposizioni Attuazione del Codice Civile, articolo 68

UNI 11367:2010 Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera

## 3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI

### 3.1 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni riportati nel Documento Quadro e i seguenti.

**3.1.1 coefficienti tecnici correttivi:** Numeri finalizzati alla determinazione della superficie o volume virtuale della singola unità immobiliare che tengano conto delle caratteristiche e delle peculiarità degli specifici segmenti di mercato immobiliare

**3.1.2 committente:** Persona fisica o giuridica (condominio) che incarica il professionista di calcolare le tabelle millesimali

**3.1.3 elaborato tecnico:** Documento che raccoglie i calcoli e le tabelle millesimali per ripartire in misura proporzionale le spese

**3.1.4 immobile:** Fabbricato costituito da una o più unità immobiliari o terreno costituito da una o più particelle

**3.1.5 redazione tabelle millesimali:** Attività tecnica per la determinazione del valore delle proprietà dei singoli condomini e l'attribuzione delle quote millesimali sulle parti comuni

**3.1.6 tabelle millesimali:** Prospetti dai quali è possibile desumere la quota proporzionale di una proprietà condominiale

**3.1.7 titolarità:** Possesso di un diritto reale su un bene immobile

**3.1.8 unità immobiliare:** Porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale<sup>1</sup>

## 4 PRINCIPIO

La presente prestazione per la "redazione tabelle millesimali" richiede la compresenza del compito (cosa un geometra deve saper fare - quali attività, processi - per essere considerato idoneo alla prestazione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere idoneo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per essere considerato idoneo al compito), così come sviluppato ai punti 5, 6 e 7.

Ai fini della qualificazione della prestazione, al punto 5 vengono sviluppati i compiti in ciascuna delle fasi che la costituiscono.

## 5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO

### 5.1 GENERALITÀ

A seguito dell'assunzione dell'incarico<sup>2</sup>, il processo inerente l'attività di redazione tabelle millesimali prevede i compiti di seguito elencati:

- a. verifica documentale preliminare;
- b. accesso e rilievo dell'immobile;
- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici;
- d. calcolo delle consistenze;
- e. individuazione dei coefficienti tecnici correttivi;
- f. calcolo del valore o valore proporzionale;
- g. calcolo delle tabelle millesimali;

<sup>1</sup> Definizione tratta dalla UNI 11367:2010

<sup>2</sup> Vedere Documento Quadro, punto 4



h. redazione dell'elaborato tecnico.

I compiti da a) a h) sono stati elaborati e sviluppati al punto 5.2 secondo le diverse fasi della prestazione al fine di agevolarne lo svolgimento pratico.

## **5.2 PROCESSO**

### **5.2.1 GENERALITÀ**

Il processo relativo alla prestazione è costituito da una sequenza di fasi, quali l'analisi documentale e l'attività di verifica, l'elaborazione dei dati e la redazione dell'elaborato tecnico.

Ciascuna fase è articolata in uno o più dei compiti elencati al punto 5.1 e sviluppati al punto 5.2.3.

### **5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO**

Il processo relativo alla prestazione di redazione tabelle millesimali deve essere adattato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In linea generale sono definibili 3 fasi:

- Fase 1: analisi documentale e attività di verifica;
- Fase 2: elaborazione dei dati;
- Fase 3: elaborato tecnico.

### **5.2.3 FASI DEL PROCESSO**

#### **5.2.3.1 FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA**

Questa fase comprende i seguenti compiti:

- a. verifica documentale preliminare; trattasi di un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra al fine di consentire l'individuazione dell'immobile condominiale per avere un quadro complessivo dei compiti che devono essere svolti (planimetrie, titoli di proprietà, ecc.);
- b. accesso e rilievo dell'immobile; effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile e, se del caso, rilievo metrico per la verifica e controllo della corrispondenza con gli elaborati grafici che rappresentano tutte le unità immobiliari che compongono l'immobile. Il sopralluogo e l'ispezione sono svolti sia internamente che esternamente alle singole unità immobiliari e non devono limitarsi a una loro porzione e sono finalizzati alle seguenti verifiche e accertamenti:
  - i. modalità di accesso e ubicazione;
  - ii. consistenza anche mediante rilevazione metrica diretta o a campione.

NOTA In fase di conferimento dell'incarico il committente dovrà precisare se il geometra incaricato deve procedere al rilievo metrico dell'immobile per determinare la consistenza dell'unità immobiliari oppure può desumere la stessa mediante elaborati grafici, specificandone la tipologia, e mediante verifica a campione delle misure;

- iii. comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante dal titolo (o titoli) di proprietà e dagli atti catastali;
- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici, accesso, se del caso, ai pubblici uffici al fine di verificare la titolarità delle proprietà esclusive e/o acquisire e/o integrare la documentazione catastale.

### 5.2.3.2 FASE 2 - ELABORAZIONE DEI DATI

Questa fase comprende i seguenti compiti per calcolare il valore proporzionale<sup>3</sup> e quindi le quote millesimali<sup>4</sup> delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato:

- a. calcolo delle consistenze (superficie o volume) delle unità immobiliari che compongono l'immobile;
- b. individuazione dei coefficienti tecnici correttivi per il calcolo della superficie o volume virtuale, motivandone la scelta in modo chiaro, accurato e completo così che i medesimi risultino pertinenti e non contraddittori, fornendo le informazioni sufficienti per permettere a coloro che esaminano e fanno affidamento sul calcolo di comprendere i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni;
- c. calcolo del valore o valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare attraverso la determinazione della superficie o del volume virtuale;
- d. calcolo delle tabelle millesimali:
  - i. tabella di proprietà<sup>5</sup> per il riparto delle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio;
  - ii. tabella di riparto delle spese della manutenzione e ricostruzione della scala<sup>6</sup> e dell'ascensore;
  - iii. eventuali ulteriori tabelle che si rendessero necessarie (es. riscaldamento, fognature).

Nella determinazione del valore non si deve tener di conto del canone di locazione, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> Articolo 68 delle Disposizioni Attuazione del Codice Civile

<sup>4</sup> Articolo 68 delle Disposizioni Attuazione del Codice Civile

<sup>5</sup> Articolo 1123 del Codice Civile

<sup>6</sup> Articolo 1124 del Codice Civile

<sup>7</sup> Articolo 68 delle Disposizioni Attuazione del Codice Civile

### **5.2.3.3 FASE 3 - ELABORATO TECNICO**

La presente fase comprende il seguente compito:

- a. redazione dell'elaborato tecnico che contiene i seguenti elementi:
  - i. dati identificativi del committente;
  - ii. data del sopralluogo e dei rilievi;
  - iii. descrizione della metodologia di calcolo per determinare il valore proporzionale;
  - iv. elaborato grafico, in opportuna scala metrica, che rappresenta le singole proprietà esclusive e le parti comuni che costituiscono il condominio;
  - v. criteri di determinazione e documentazione del valore proporzionale delle singole unità immobiliari;
  - vi. indicazione delle tabelle millesimali di proprietà per la ripartizione delle spese.

## **6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE**

### **6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI**

#### **6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI**

Nell'espletamento dell'attività di calcolo delle tabelle millesimali il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati al punto 6.3.1 del Documento Quadro.

#### **6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE**

Il geometra nell'espletamento dell'attività di calcolo delle tabelle millesimali deve:

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- agire e operare con autonomia (autonomo);
- stabilire efficaci relazioni con gli altri soggetti coinvolti nel processo ed essere capace di ascoltare e di confrontarsi efficacemente, mantenendo un comportamento rispettoso (comunicativo);
- essere realistico ed in grado di gestire al meglio il coordinamento (pratico);
- svolgere l'incarico nella più rigorosa indipendenza e obiettività (neutrale);
- evitare qualsiasi situazione di conflitto di interessi tra le attività oggetto dell'incarico e le attività personali o familiari, che ne possono compromettere, anche solo potenzialmente, l'integrità, l'imparzialità di giudizio o comportamento (imparziale);

- svolgere l'incarico in modo non ingannevole o fraudolento (integro).

## **6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ**

### **6.2.1 GENERALITÀ**

Nell'espletamento dell'attività di calcolo delle tabelle millesimali il geometra deve possedere le conoscenze e abilità generali riportate al punto 6.3.2 del Documento Quadro.

### **6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE**

Il geometra nell'espletamento dell'attività di calcolo delle tabelle millesimali deve:

- conoscere e saper applicare le disposizioni contenute nel Libro Terzo del Codice Civile;
- sapere rilevare un immobile;
- saper individuare e descrivere un immobile;
- sapere verificare la conformità catastale di un immobile;
- conoscere e saper applicare i coefficienti correttivi per il calcolo della superficie o volume virtuale.

Inoltre, costituisce valore aggiunto il possesso di capacità relazionali nel caso di incarico collegiale e/o in contraddittorio.

## **6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE**

Nel rispetto dell'obbligo previsto dal Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri, il geometra è tenuto a garantire un continuo aggiornamento delle proprie conoscenze scientifiche per il corretto svolgimento della prestazione, anche a tutela della collettività.

## **7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE**

### **7.1 GENERALITÀ**

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità illustrati ai punti 5 e 6 della presente Specifica, relativi al processo e alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del geometra e supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne. Nella prima colonna sono inseriti i compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente Specifica. Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il

geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve mettere in campo.

## 7.2 LISTE DI CONTROLLO

### 7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. verifica documentale preliminare	verifica sussistenza
b. accesso e rilievo dell'immobile	modalità di accesso e ubicazione consistenza dell'immobile comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante dal titolo (o titoli) di proprietà e dagli atti catastali
c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici	verifica della titolarità acquisizione della documentazione catastale

### 7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - ELABORAZIONE DEI DATI

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. calcolo delle consistenze	verifica sussistenza
b. individuazione dei coefficienti tecnici correttivi	verifica sussistenza
c. calcolo del valore o valore proporzionale	verifica sussistenza
d. calcolo delle tabelle millesimali	tabella di proprietà tabella scale tabella ascensore ulteriori tabelle

### 7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - ELABORATO TECNICO

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. redazione dell'elaborato tecnico	verifica della sussistenza dei seguenti elementi: <ul style="list-style-type: none"><li>– dati identificativi del committente</li><li>– data del sopralluogo e dei rilievi</li><li>– descrizione della metodologia di calcolo</li><li>– elaborato grafico</li><li>– criteri di determinazione e documentazione del valore proporzionale</li><li>– indicazione delle tabelle millesimali</li></ul>