



# Le tabelle millesimali. Cosa sono e a cosa servono

PERCHÉ SONO FONDAMENTALI, LE VARIE TIPOLOGIE E LE LORO POSSIBILI  
MODIFICAZIONI O REVISIONI NEL CORSO DELLA VITA DEL CONDOMINIO

**L**a quota millesimale rappresenta la quota di proprietà che ciascun condomino possiede in riferimento alle parti comuni del condominio, ovvero sia il valore che ogni proprietà esclusiva ha rapportato proporzionalmente al valore dell'intero edificio. Ciò è quanto stabilito all'art. 1118 c.c. al 1° comma: «il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene».

L'importanza delle tabelle millesimali è fondamentale perché, in mancanza delle quote millesimali di competenza, non si possono applicare le norme del Codice Civile concernenti la ripartizione delle spese condominiali (artt. 1123, 1124 e 1126) e non si possono conteggiare i quorum assembleari necessari per le delibere – art. 1136 c.c. L'obbligo di dotarsi di tabelle condominiali è dettato dall'art. 68 disp att. c.c. che, anche nella forma novellata dalla L. 220/2012, dispone: «... il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi, in apposita tabella allegata al regolamento di condominio».

Le tabelle millesimali vengono redatte dal costruttore o dall'unico originario proprietario dell'edificio che procedono al frazionamento o alla vendita della proprietà e vengono allegare al Regolamento di condominio, che a sua volta dovrebbe essere allegato a ogni atto di compravendita. In tale caso si parla di “tabelle millesimali contrattuali”. All'atto del rogito l'acquirente accetterà dunque sia il regolamento di condominio sia le tabelle millesimali allegate.

È però possibile che le tabelle millesimali vengano approvate successivamente, durante un'assemblea in cui l'edificio si costituisce in condominio e viene nominato un Amministratore, ovvero sia nel momento in cui i condòmini siano diventati in numero superiore a dieci (art. 1138 c.c.). In tal caso si avranno le cosiddette “tabelle millesimali assembleari” che, a seconda che derogino o meno i criteri di ripartizione delle spese comuni stabiliti dalle norme, necessiteranno di una delibera all'unanimità o a maggioranza, ai sensi dell'art. 1136 secondo comma c.c.: «metà degli intervenuti all'assemblea e almeno metà del valore dell'edificio». È ipotizzabile anche un terzo tipo di tabelle millesimali, quelle cosiddette “giudi-



ziali”, ovvero quelle predisposte dal giudice al termine della procedura di loro modifica o revisione disciplinata dall’art. 69 disp. att. c.c.

## Il contenuto delle tabelle millesimali

Quanto sopra in merito alla distinzione della tipologia delle tabelle millesimali sulla base della loro origine o formazione. Quanto invece al contenuto, le tabelle millesimali si distinguono nelle “tabelle millesimali generali” o “di spese di proprietà” e in quelle che disciplinano e quantificano solo certe particolari spese relative solamente a determinati servizi comuni, dei quali usufruiscono esclusivamente, o maggiormente, alcuni condòmini piuttosto che altri. Nel condominio è presente una tabella generale che viene utilizzata dall’Amministratore per calcolare le maggioranze millesimali richieste dalla legge per la validità della costituzione delle assemblee,

delle delibere e per il riparto di quelle spese relative ai costi necessari per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate a norma degli artt. 1120 e 1121 c.c. Tali sono le spese inerenti, ad esempio, alla polizza globale fabbricati, al servizio di portierato, all’emolumento dell’Amministratore, agli adempimenti fiscali, alle certificazioni previste dalla legge, alle spese di tenuta del conto corrente bancario ecc.

Parallelamente il condominio potrebbe avere anche delle tabelle particolari che disciplinano e quantificano solamente le spese inerenti ad alcuni beni comuni destinati a servire i condòmini in misura diversa e che, pertanto, in applicazione del disposto di cui all’art. 1123 secondo comma c.c. devono essere ripartite in base all’uso maggiore o minore che ciascun condomino può potenzialmente farne. Tali sono, ad esempio, le



L’ASSEMBLEA DELIBERA  
L’INCARICO DI UN  
TECNICO PER LA  
REVISIONE DELLE  
TABELLE MILLESIMALI





tabelle millesimali che riguardano le spese relative alle scale, all'ascensore, al riscaldamento ecc.

Il Codice Civile si limita all'art. 68 disp att. c.c., indicando solo ciò di cui *non* bisogna tenere conto nel determinare il valore di una quota millesimale, ovverosia il canone locatizio, i miglioramenti e lo stato di manutenzione del bene, mentre i criteri di calcolo delle tabelle millesimali basati sui coefficienti di destinazione, orientamento, prospetto, luminosità di piano ecc., che sono da prendere in considerazione ai fini di una corretta determinazione delle quote millesimali devono essere affidati solo a professionisti di settore.

### La storia del condominio può far variare le tabelle millesimali

Nel corso degli anni il condominio vive, si evolve, si involge, varia, si modifica, i condòmini cambiano, frazionano o uniscono appartamenti, cambiano le destinazioni d'uso dei locali, rendono abitabili sottotetti, cantine e negozi, cominciano a utilizzare servizi o spazi comuni che non usavano, insomma, se le norme lo permettono, e spesso anche se le norme non lo permettono, i millesimi ovvero il valore della proprietà esclusiva, subisce inevitabilmente delle modifi-

che. A questo punto, i condòmini rimasti statici e fedeli alle proprie originarie situazioni "insorgono", a volte trovano comprensione e collaborazione, ma spesso l'unica strada per mettere ordine nel condominio e far sì che ognuno partecipi alle spese in modo proporzionale al valore della proprietà esclusiva e all'uso dei servizi comuni è la revisione o la modifica delle tabelle millesimali, procedura lunga e a volte costosa, ma certamente di non facile gestione. Le strade che possono essere intraprese sono due, una giudiziale e l'altra che fa affidamento al buon senso dei condòmini e alla buona volontà, collaborazione e disponibilità.

L'Amministratore di fronte a una richiesta di revisione dei mille-

simi pone in delibera all'ordine del giorno dell'assemblea la nomina di un tecnico – geometra, architetto, ingegnere – cui affidare l'incarico di redigere le nuove tabelle millesimali. Il tecnico viene nominato con maggioranza semplice (Corte Cass. n. 6821/2021) e dovrà effettuare una serie di sopralluoghi in condominio, accedere, se possibile, alle varie unità immobiliari, esaminare le cantine e i solai, le parti comuni, chiedere copia dei rogiti ai condòmini, esaminare le planimetrie catastali, verificare in particolare le situazioni condominiali modificate, esaminare le tabelle millesimali in essere che si suppone non siano più adeguate alla situazione di fatto, redigere le nuove tabelle millesimali accompagnate da una relazione in cui illustra lo studio e il lavoro svolto, i coefficienti utilizzati e le motivazioni tecniche che hanno portato alla redazione dei nuovi millesimi. Successivamente, l'Amministratore convocherà nuovamente l'assemblea per l'approvazione delle nuove tabelle, invitando alla riunione anche il tecnico incaricato, in modo tale che possa illustrare l'attività professionale svolta e rispondere alle richieste di chiarimenti da parte dei condòmini che, per esperienza personale, posso assicurare, saranno tantissime. Di queste delibere parleremo in un prossimo articolo. ●