

LE TABELLE MILLESIMALI:

- 1) **ALCUNE SENTENZE**
- 2) **COME SI CALCOLANO**
- 3) **CRITERI**
- 4) **MODIFICARE/CORREGGERE LE TABELLE**

Fonte: www.anammi.it

1) **ALCUNE SENTENZE**

- In materia di condominio la determinazione dei valori dei piani o porzioni di piano di proprietà di ciascun condomino e l'espressione in millesimi di tali valori non rientrano nella competenza dell'assemblea dei condomini, ma esigono l'accordo di tutti i condomini, ossia l'unanimità dei consensi e, in mancanza, vanno effettuate dal giudice su istanza degli interessati e anche d'un solo condomino. (**Corte d'Appello di Lecce sentenza n. 315/04**)
- L'accettazione, da parte dei condomini, della tabella millesimale predisposta dal venditore-costruttore ed allegata ai singoli contratti di vendita da luogo ad una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese che, anche se si discosta da quelli fissati dalla legge per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio, è vincolata tra le parti, attesa la derogabilità dei predetti criteri legali, salva la possibilità di revisione delle tabelle millesimali per errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, prevista dall'art. 69 disp. att. c.c. (**Cass. n. 1028/95**)

2) **COME SI CALCOLANO**

La determinazione dei valori è un'operazione tecnica che deve essere compiuta misurando la superficie reale di ogni unità immobiliare e raggugiandola, in millesimi, al volume totale dell'edificio. Nell'accertamento dei valori non si tiene conto dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

Il calcolo, di solito, viene fatto moltiplicando la superficie reale dell'appartamento per dei coefficienti di riduzione (o in qualche caso di aumento) che modificano i metri quadri in funzione dell'effettivo utilizzo della superficie dell'appartamento. Questi coefficienti di solito vanno da 0,20 a 1,20 e sono scelti dal tecnico sulla base della sua esperienza o rifacendosi a delle tabelle, in particolare alla circolare ministeriale n. 12480 del 26/3/1966 (che aggiorna e sostituisce la precedente n. 9400 del 1/7/1926).

ALCUNE SENTENZE

- Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che elementi estrinseci, (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile. **(Cass. n. 12018/04)**
- In tema di condominio di edifici, al fine della ripartizione delle spese comuni, perché sia giustificata l'adozione di un criterio di ripartizione diverso da quello fissato in via generale dall'art. 1123 cod. civ. e commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, occorre che, così come previsto dal primo comma della norma citata, la deroga sia prevista espressamente. Pertanto, il fatto che per alcune parti dell'edificio specificatamente indicate nel titolo come comuni la misura della partecipazione di ciascun condomino alla comunione risulti determinata in misura diversa a quella corrispondente alla rispettiva quota di proprietà esclusiva (nella specie, in parti uguali tra i condomini, anziché in millesimi di proprietà), non implica che tale diversa misura si estenda alle restanti parti comuni. **(Cass. n. 1033/00)**

3) CRITERI

I Criteri utilizzati, di solito, sono i seguenti:

- ✓ Coefficiente di destinazione
- ✓ Coefficiente di piano
- ✓ Coefficiente di orientamento
- ✓ Coefficiente di prospetto
- ✓ Coefficiente di luminosità



A scopo puramente esemplificativo, diamo un esempio dei coefficienti, utilizzando quello di destinazione:

Camere	1,00
Servizi (Cucina, bagno, ripostigli)	0,90
Corridoi, disimpegni	0,80
Logge racchiuse da tre pareti	0,50
Cantine e soffitte	0,45
Balconi coperti	0,30
Balconi scoperti	0,25
Terrazze a livello	0,22
Giardini	0,15

Da quanto esposto appare evidente che due appartamenti, anche se posti nello stesso stabile e della stessa superficie, difficilmente avranno valori millesimali uguali: bisognerà valutare il taglio dell'appartamento, la posizione, l'orientamento e tutti gli altri fattori.

4) MODIFICARE/CORREGGERE LE TABELLE

L'art. 69 disp. att. C.C. prevede la possibilità di rivedere o modificare i valori risultanti dalle tabelle, solo nell'ipotesi di errore o di modifiche dello stato di fatto.

La revisione in conseguenza di errore si riferisce non solo agli errori di calcolo, ma ad ogni ipotesi di errore. Pertanto, la revisione si riferisce solo alle tabelle determinate contrattualmente e non a quelle definite con sentenza, per le quali saranno applicabili i rimedi previsti per le impugnazioni processuali.

Nell'ipotesi di modifiche di una parte dell'edificio - ad esempio innovazioni, ristrutturazioni di vasta portata o sopraelevazioni di nuovi piani - le tabelle vanno rifatte quando "è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

ALCUNE SENTENZE

- In tema di condominio, la domanda di revisione della tabella millesimale, seppure diretta ad accertare l'esatto valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano nei confronti del valore dell'intero edificio, non investe l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti rientranti nell'esclusiva disponibilità dei titolari, e non incide, pertanto, sulle proprietà esclusive, ma riguarda piuttosto la corretta misura della partecipazione del singolo proprietario al godimento delle cose comuni, con il corrispondente carico delle spese, e alla vita del condominio. (**Cass. n. 7300/10**)

- L'accettazione delle tabelle millesimali - desumibile anche da fatti concludenti, come il costante pagamento delle quote condominiali in base ad esse dovuta - non ne esclude l'impugnabilità, ex art. 69, n. 1, disp. att. c.c., per obiettiva divergenza del valore considerato rispetto a quello reale, sempre che questa discenda da errori di fatto, attinenti alle caratteristiche degli elementi necessari, ex art. 68 disp. att. c.c., per la valutazione, o di diritto, in ordine alla identificazione degli elementi stessi, restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza di apprezzamenti soggettivi nella stima commerciale di questi ultimi, con la conseguenza che non costituisce errore idoneo a fondare la suddetta impugnativa l'attribuzione alle unità immobiliari del piano terreno - obiettivamente destinate, per conformazione strutturale ad attività commerciali - di un valore più elevato rispetto a quello derivante dal mero calcolo della superficie o della cubatura. **(Cass. n. 1367/94)**
- Con la revisione della tabella millesimale, anche quando questa è approvata in forma contrattuale, i condomini non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma mirano, più semplicemente, a determinare quantitativamente tale portata. Il fine è quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente e di pervenire, così, ad una approvazione delle operazioni di calcolo in detta tabella documentate; la tabella stessa non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica. In tal caso, poiché, nonostante la forma adottata, la semplice dichiarazione di approvazione non ha natura negoziale, l'errore che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dall'art. 1428 c.c. e segg., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. **(Cass. n. 7300/10)**
- In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale - in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti condomini - possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa - perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale - le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con

la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. (in relazione all'art. 1138 terzo comma cod. civ.) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (**Cass. n. 11960/04**)

L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di applicare una tabella millesimale, ancorché formata senza il consenso di tutti i condomini, per la ripartizione delle spese annuali di gestione e di manutenzione dei servizi comuni a titolo di acconto, restando al condomino assente o dissenziente di provare, in sede d'impugnazione, che tale deliberazione sia causa di pregiudizio concreto ed attuale nei suoi confronti. (**Cass. n. 7731/90**)

