

**TABELLE MILLESIMALI**  
**E**  
**REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI**

**Art. 68 Disposizioni di attuazione Codice Civile**

*[I] Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.*

*[II] Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare*

Allegate ad ogni regolamento di condominio, di qualsiasi natura esso sia, vi sono normalmente le tabelle millesimali.

Secondo l'art. 68 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, il Regolamento di Condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano di ciascun condomino.

I valori dei piani o porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposite tabelle allegate al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si deve tener conto del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

[L'esclusione di detti elementi, che va seguita perché testuale, trova la sua spiegazione nella necessità di evitare che la tabella millesimale di un fabbricato, possa essere suscettibile di cambiamenti frequenti.](#)

Nella valutazione entrano in gioco esclusivamente quelle caratteristiche che il mercato apprezza e che nel tempo presentano una possibilità nulla di essere modificate nel tempo quali: la superficie, la panoramicità e l'orientamento.

Bisogna, in definitiva, ricercare un valore che potrebbe essere definito "valore di mercato" o "valore relativo" o "valore condominiale" cioè quel valore che ciascuna unità immobiliare avrebbe potuto esprimere all'inizio della vita utile dell'edificio nel quale è collocata senza tenere conto delle differenze delle rifiniture (pavimenti, rivestimenti, porte, infissi, servizi, apparecchiature igieniche, ecc.) che possono esistere tra una unità e l'altra.

Per la determinazione del valore relativo o condominiale delle singole unità immobiliari costituenti il condominio, bisogna adottare un procedimento di stima corretto ed oggettivo.

Il procedimento estimativo adottato è quello definito per "valori tipici o unitari".

Detto procedimento si sviluppa nelle seguenti fasi:

- si definisce l'unità fisica che, nel mercato del luogo ove si esegue la stima, rappresenta il più frequente parametro in operazioni di scambio (compravendita); detto parametro si identifica nel vano utile, il metro quadrato di superficie coperta, il metro cubo;
- sulla base di tale parametro si individua l'unità - tipo ed il suo corrispondente valore di mercato;

- si ricercheranno quegli elementi che, in funzione di caratteristiche diversamente apprezzate dal mercato, influiscono sul valore venale del parametro unitario e di conseguenza delle singole unità;
- si determinerà poi il valore di mercato di ogni singola unità costituente il condominio, modificando opportunamente il valore venale dell'unità-tipo con i coefficienti relativi alle suddette caratteristiche.

Si tratta in sostanza di riportare i singoli parametri unitari tipici (vani, metri cubi, superficie utile coperta, ecc) costituenti nel loro complesso il fabbricato condominiale a valori virtuali attraverso il prodotto dei coefficienti opportunamente scelti e proporzionali rappresentativi dei diversi gradi di merito delle singole caratteristiche apprezzate dal mercato, che in misura diversa, si riscontrano in ognuna delle unità costituenti il condominio.

Per quanto riguarda le superfici reali, non vanno calcolati gli ingombri dei muri divisorii, la superficie delle soglie dei vani di passaggio e quelle dei balconi, poiché non sfruttabili ai fini abitativi; parimenti non vanno calcolati i soppalchi e gli ammezzati, anche se aggiunti, perché dovrebbero ritenersi dei miglioramenti e come tali da escludere dal computo delle superfici.

Le superfici delle nicchie e degli armadi a muro, se danno luogo a comodità di apprezzabile influenza sul valore dell'ambiente cui accedono potranno (come i balconi, le terrazze ecc.) trasformarsi in superfici virtuali a mezzo del coefficiente di destinazione di ogni singola superficie.

#### **CIRCOLARE 26 marzo 1966 n. 12480 del M.LL.PP. COEFFICIENTI**

La Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 del Ministero dei Lavori Pubblici, che impone le norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative fruente del contributo statale, indica le norme per il calcolo millesimale.

La suddetta Circolare, inoltre, indica dei coefficienti (di apprezzamento e di deprezzamento) che tengono conto delle caratteristiche del bene da valutare.

Il numero dei coefficienti previsti è limitato ai seguenti sei :

- 1) DESTINAZIONE
- 2) LUMINOSITA'
- 3) PROSPETTO
- 4) PIANO
- 5) ORIENTAMENTO
- 6) FUNZIONALITA' GLOBALE DELL'ALLOGGIO

#### **COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE**

**Il coefficiente di destinazione rappresenta l'incidenza che ha sul valore di mercato dell'unità immobiliare la destinazione d'uso dei singoli vani**

Camere	1,00
Servizi (cucine, bagni, latrina, ripostiglio)	0,90
Corridoi, disimpegni	0,80
Logge racchiuse da tre pareti	da 0,50 a 0,35
Cantine e soffitte (di sgombero)	da 0,45 a 0,30
Balconi coperti	0,30
Balconi scoperti	0,25
Terrazzo a livello	0,22

Giardini ed aree di rispetto

da 0,15 a 0,10

## **COEFFICIENTE DI LUMINOSITA'**

**Caratterizza la quantità di luce che interessa i vari ambienti in funzione delle loro superfici**

E funzione del rapporto tra la superficie della finestra (Sf) e quello dell'ambiente illuminato dalla finestra (Sa).

Indicando con  $K = Sf/Sa$ , la circolare fissa i seguenti coefficienti:

per	K = 1/6 o maggiore	1,000
	K = 1/7 o maggiore	0,965
	K = 1/8 o maggiore	0,940
	K = 1/9 o maggiore	0,920
	K = 1/10 o maggiore	0,900
Per spazi aperti (balconi, ecc.)		1,000

## **COEFFICIENTE DI PROSPETTO**

**Rappresenta l'incidenza che ha sul valore di mercato dell'unità immobiliare, la tipologia dell'affaccio ed i benefici che ne derivano ai soggetti che occupano l'unità stessa**

Su giardini, vedute panoramiche, strade	da 1,00 a 0,95
Su zone di rispetto	da 0,90 a 0,85
Su cortili	0,85
Su chiostrine	0,80
Locali senza finestre e cantinati	0,75

## **COEFFICIENTE DI PIANO**

**Rappresenta l'incidenza che ha sul valore di mercato dell'unità immobiliare in relazione al livello di quota della sua collocazione stessa**

### **Fabbricati con ascensore**

Piano sottostrada	0,75
Piano terra	0,85
Piano rialzato	0,90
Piano primo	0,95
Dal secondo piano al terzultimo	1,00
Penultimo piano	1,00 con detrazioni
Ultimo piano	1,00 con detrazioni

Si precisava che le detrazioni (eventuali) erano afferenti agli ambienti:

sotto terrazza: .....	0,03
sottotetto: .....	0,02
e per particolari servitù (lavatoi, cabine): .....	0,02

### **Fabbricati privo di ascensore**

Piano sottostrada	0,75
Piano terra	0,85
Piano rialzato	0,90
Piano primo	1,00
Dal secondo piano al penultimo con detrazioni	crescenti in proporzione ai piani e fino a 0,90
Ultimo piano	0,90

### **COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO**

**Rappresenta l'incidenza che ha sul valore di mercato dell'unità immobiliare l'orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali**

Quadrante SE – SO	da 0,97 a 0,90
Quadrante NE – SE	da 1,00 a 0,97
Quadrante NO – SO	da 1,00 a 0,97
Quadrante NO – NE	da 0,90 a 0,80
Per ambienti senza finestre , interni agli alloggi	0,75

### **COEFFICIENTE DI FUNZIONALITA' GLOBALE DELL'ALLOGGIO**

**Con questo coefficiente che la Circolare del 1966 indicava come variabile fra 1,00 e 0,90, si deve tenere conto delle eventuali disfunzioni dell'intero appartamento considerato come raggruppamento dei vari ambienti.**

Altri coefficienti potrebbero essere presi in considerazione, come, per esempio, i seguenti:

- Coefficiente di rumorosità
- Coefficiente di inquinamento ambientale
- Coefficiente di isolamento termico
- Coefficiente di forma

### **ACCERTAMENTI DA EFFETTUARE IN LOCO**

#### **1) Accertamento delle superfici utili.**

Le superfici degli ambienti devono essere quelle utili, cioè al netto di muri, pilastri ed altre strutture, escludendo anche gli stipi a muro ed includendo, invece, soltanto le aree di eventuali incassi nelle murature e di vani fornicati aventi superfici tali da potersi considerare utilizzabili a tutti gli effetti.

#### **2) Accertamenti relativi alla destinazione degli ambienti**

In altre parole, la destinazione da considerare per determinare il relativo coefficiente, non è quella che il proprietario dell'unità ha dato ad un determinato ambiente, bensì quella che razionalmente questo deve avere perché possa valorizzare se stesso e dare il suo contributo per il raggiungimento della buona funzionalità generale dell'intera unità.

#### **3) Accertamenti relativi all'altezza dei piani.**

Va effettuata misurando la distanza verticale da pavimento a pavimento dei piani adiacenti.

#### **4) Accertamenti relativi all'orientamento.**

Serve a rilevare la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali per poter assegnare, ad ogni vano, il relativo coefficiente.

#### **5) Accertamenti relativi alle vedute all'esterno.**

La diversità di veduta o di affaccio dei diversi prospetti di uno stesso stabile è un altro importante elemento differenziatore di cui tener conto nell'elaborazione delle tabelle millesimali.

#### **6) Accertamenti relativi alla luminosità degli ambienti.**

Bisogna calcolare il rapporto che intercorre tra superficie illuminante (finestre, balconi) e superficie illuminata del vano.

#### **7) Accertamenti relativi all'impianto di riscaldamento.**

Se nell'immobile le diverse unità sono dotate di impianti di riscaldamento autonomi, non si dà luogo ad alcuna ripartizione di spesa perché ogni condomino provvede direttamente alla gestione ed all'uso del suo impianto.

In presenza di impianti centralizzati occorre, in sede di sopralluoghi, accertare innanzi tutto se i radiatori installati in tutti gli ambienti sono di tipo unico o no, se cioè sono fatti con lo stesso materiale (ghisa, acciaio, alluminio) o meno; se hanno la medesima unica altezza o meno e se sono composti dallo stesso numero di colonne o da un numero diverso di colonne; inoltre, se il sistema di compilazione della tabella relativa al riscaldamento lo richiede, occorrerà misurare la distanza dalla centrale termica.

### **MODALITA' DI CALCOLO DELLE TABELLE MILLESIMALI**

La quota millesimale afferente la singola unità immobiliare si ottiene mediante la seguente proporzione:

$$M_i = (V_{vn}/VVT) \times 1000$$

in cui

M<sub>i</sub>: valore millesimale dell'unità immobiliare in esame

V<sub>vn</sub>: volume virtuale dell'unità immobiliare in esame

VVT: volume virtuale dell'intero condominio

In luogo del volume virtuale si potrà ricavare la superficie virtuale dell'unità immobiliare e quindi la superficie virtuale dell'intero condominio.

### **TABELLA MILLESIMALE GENERALE E TABELLE DERIVATE**

#### **TABELLA "A" - TABELLA MILLESIMALE GENERALE**

Con la tabella "A" si definisce il peso di ciascun condomino nelle assemblee condominiali e si determina la percentuale a carico di ciascun condomino per le spese sostenute al fine di mantenere la cosa comune.

Si elencano, non esaustivamente, le spese ripartite con la Tabella “A”:

- **spese di riparazione delle strutture portanti costituenti l'intelaiatura in cemento armato del fabbricato (fondazioni, pilastri, travi)**
- **spese di riparazione delle murature o compagnature perimetrali, spese di ricostruzione degli intonaci, aggetti ornamentali, cornicioni**
- **spese delle tinteggiature**
- **spese di ricostruzione o impermeabilizzazione dei lastrici solari, dei loro parapetti e ringhiere di proprietà ed uso comune**
- **spese per la ricostruzione di gronde e pluviali**
- **spese di amministrazione**
- **spese di assicurazione**
- **spese per consulenze professionali richieste dal condominio**

Dalla tabella “A” si derivano tutte le altre tabelle che serviranno per la ripartizione delle spese relative a quelle parti dell'edificio comuni solo ad alcuni condomini o, sebbene comuni a tutti i condomini, utilizzate in maniera differenziata, così come prescritto nei commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c.

#### **Art. 1123.**

##### ***Ripartizione delle spese.***

*Le spese necessarie 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 dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*

*Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.*

*Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.*

Le più comuni tabelle, oltre la Tabella Generale, sono:

TABELLA SCALE

TABELLA ASCENSORE

TABELLA RISCALDAMENTO

TABELLA PORTIERATO

TABELLA AUTOCLAVE

TABELLA LUCI SCALE

TABELLA ANDRONE

TABELLA LASTRICI SOLARI

TABELLA COPERTURE

**Tutte le tabelle suindicate scaturiscono dalla Tabella “A” e quindi sono tabelle derivate**

Le tabelle derivate sono di **utilizzazione separata** e di **utilizzazione differenziata**

Casi di **utilizzazione separata** sono i seguenti:

La ripartizione della spesa per l'intervento su una condotta di scarico verticale viene effettuata tra i soli condomini che sono allacciati alla predetta colonna in base ai millesimi di comproprietà.

La ripartizione della spesa per la pulizia delle aree comuni alle cantinole viene effettuata tra i soli condomini proprietari delle suddette cantinole in base ai millesimi di comproprietà

La ripartizione della spesa per i lavori effettuati sul lastrico solare, compresi quelli di impermeabilizzazione, viene effettuata tra i condomini le cui proprietà sono comprese nella proiezione verso il basso dei lati della porzione di lastrico oggetto di intervento, in base ai millesimi di comproprietà.

Per redigere le tabelle millesimali di **utilizzazione separata**, determinando quindi i nuovi valori millesimali per le singole unità immobiliari, si adotta la seguente formula:

$$(Mi/Mt) \times 1000 = X$$

in cui

Mi: millesimi di comproprietà del singolo condomino ricavati dalla Tabella “A” (generale)

Mt: somma dei millesimi di tutti i condomini che partecipano alle spese in quanto utilizzano il servizio.

X: millesimi del condomino nella nuova tabella derivata.

Casi di **utilizzazione differenziata** sono i seguenti:

Relativamente al servizio di portierato, i negozi ricevono un'utilità minore rispetto alle unità abitative; gli uffici e gli studi professionali ricevono un'utilità maggiore rispetto alle unità immobiliari ad uso abitativo.

Le spese relative all'impianto di riscaldamento centralizzato vengono ripartite fra tutti i condomini proprietari di unità servite dall'impianto stesso in funzione delle superfici radianti le quali, al fine di assicurare pari condizioni di temperatura, sono diverse in rapporto alla posizione che l'unità immobiliare ha nel fabbricato stesso.

Gli appartamenti all'ultimo piano e quelli sovrastanti il porticato al piano terra hanno dispersioni maggiori rispetto alle dispersioni da appartamenti posti ai piani intermedi.

La redazione delle tabelle differenziate richiede uno studio particolareggiato sia per l'individuazione delle unità immobiliari che partecipano alla spesa sia per individuare opportuni criteri di differenziazione.

## **ALCUNI ESEMPI DI RIPARTIZIONE**

### **Esempio 1**

#### UTILIZZO DELLA TABELLA "A"

Ipotizziamo che nel bilancio preventivo e/o consuntivo, il gruppo di spesa da ripartire con la tabella generale abbia un importo di € **3.000,00**.

Per redigere il piano di riparto dovremo applicare la seguente formula:

$$Q_n = (S_p/1000) \times \text{Min}$$

in cui:

$Q_n$  è la quota spettante all'unità immobiliare presa in esame

$S_p$  è la spesa totale da ripartire (€ 3.000,00)

Min è il valore millesimale dell'unità immobiliare in esame

TABELLA "A"				
Piano	Destinazione	Proprietà	Millesimi	Riparto (€)
CANTINATO	GARAGE	MARZOTTO	9,500	28,50
	GARAGE	BIANCHI	11,250	33,75
	GARAGE	DI STEFANI	6,250	18,75
	GARAGE	RANNO	14,000	42,00
	GARAGE	PRINCIPATO	12,000	36,00
TERRA	APPARTAMENTO	MARZOTTO	161,000	483,00
PRIMO	APPARTAMENTO	BIANCHI	188,000	564,00
SECONDO	APPARTAMENTO	DI STEFANI	266,000	798,00
TERZO	APPARTAMENTO	RANNO	177,000	531,00
QUARTO	APPARTAMENTO	PRINCIPATO	155,000	465,00
<b>TOTALE</b>			<b>1000,000</b>	<b>3.000,00</b>

QUOTA GARAGE MARZOTTO  
 (€ 3.000,00/1.000) x 9,500 = € 28,500

## RIPARTIZIONE DELLA SPESA DELLE SCALE E DEGLI ASCENSORI

### Art. 1124 Codice Civile

*Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

*Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.*

### Esempio 2

Ipotizziamo che nel bilancio preventivo e/o consuntivo, il gruppo di spesa da ripartire con la Tabella "B" abbia un importo di € 1.500,00.

I garage al piano cantinato partecipano alla spesa.

Ci si pone il problema se i boxes per auto sono da considerare come le cantine e le soffitte o come locali abitati; si propende per la seconda soluzione, innanzi tutto perché l'elencazione del 2° comma art. 1124 non è esemplificativa, ma tassativa, in secondo luogo perché è nozione comune la maggior frequenza con cui normalmente si accede ai box, rispetto a cantine, soffitte, ecc.

In virtù dell'art. 1124 c.c. si andrà a ripartire la metà della spesa (€ 750,00) in ragione del valore delle singole unità immobiliari e l'altra metà della spesa (€ 750,00) proporzionalmente all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Pertanto, con riferimento alla Tabella "A" di cui all'esempio 1, ricaviamo la tabella per la ripartizione della prima metà di spesa:

<b>TABELLA "B"</b>				
<b>Millesimi per la ripartizione della 1^ metà della spesa</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Millesimi tabella "A"</b>	<b>Millesimi tabella "B"</b>
CANTINATO	GARAGE	MARZOTTO	9,500	<b>9,500</b>
	GARAGE	BIANCHI	11,250	<b>11,250</b>
	GARAGE	DI STEFANI	6,250	<b>6,250</b>
	GARAGE	RANNO	14,000	<b>14,000</b>
	GARAGE	PRINCIPATO	12,000	<b>12,000</b>
TERRA	APPARTAMENTO	MARZOTTO	161,000	<b>161,000</b>
PRIMO	APPARTAMENTO	BIANCHI	188,000	<b>188,000</b>
SECONDO	APPARTAMENTO	DI STEFANI	266,000	<b>266,000</b>
TERZO	APPARTAMENTO	RANNO	177,000	<b>177,000</b>
QUARTO	APPARTAMENTO	PRINCIPATO	155,000	<b>155,000</b>
<b>TOTALE</b>			<b>1000,000</b>	<b>1.000,00</b>

I Millesimi tabella "B" per la ripartizione della prima metà di spesa (€ 750,00) sono, in questo caso, gli stessi della tabella "A"

**Ripartizione della metà della spesa (€ 750,00) in ragione del valore delle singole unità immobiliari:**

Marzotto (garage):	$(9,500/1000) \times € 750,00$	= € 7,12
Bianchi (garage):	$(11,250/1000) \times € 750,00$	= € 8,44
Di Stefani (garage):	$(6,250/1000) \times € 750,00$	= € 4,69
Ranno (garage):	$(14,000/1000) \times € 750,00$	= € 10,50
Principato (garage):	$(12,000/1000) \times € 750,00$	= € 9,00
Marzotto:	$(161,00/1.000,00) \times € 750,00$	= € 120,75
Bianchi:	$(188,00/1.000,00) \times € 750,00$	= € 141,00
Di Stefani:	$(266,00/1.000,00) \times € 750,00$	= € 199,50
Ranno:	$(177,00/1.000,00) \times € 750,00$	= € 132,75
Principato	$(155,00/1.000,00) \times € 750,00$	= € <u>116,25</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 750,00</b>

Ricaviamo, ora, i millesimi della tabella "B" per la ripartizione della 2^ metà della spesa per le scale da ripartire in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Ipotizziamo altezze di piano uguali e quindi per il primo piano si abbia un'altezza di 3,20 m; per il

secondo piano un'altezza di 6,20 m; per il terzo piano un'altezza di 9,20m; per il quarto piano un'altezza di 12,20 m.

Alla spesa non parteciperanno le unità immobiliari poste al piano cantinato ed al piano terra

<b>TABELLA "B"</b>				
<b>Millesimi per la ripartizione della 2<sup>a</sup> metà della spesa</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>(M.simi tab. A) x Altezza piano</b>	<b>Millesimi tabella "B"</b>
CANTINATO	GARAGE	MARZOTTO	-	-
	GARAGE	BIANCHI	-	-
	GARAGE	DI STEFANI	-	-
	GARAGE	RANNO	-	-
	GARAGE	PRINCIPATO	-	-
TERRA	APPARTAMENTO	MARZOTTO	-	-
PRIMO	APPARTAMENTO	BIANCHI	601,60	<b>104,26</b>
SECONDO	APPARTAMENTO	DI STEFANI	1.649,20	<b>285,81</b>
TERZO	APPARTAMENTO	RANNO	1.628,40	<b>282,21</b>
QUARTO	APPARTAMENTO	PRINCIPATO	<u>1.891,00</u>	<b><u>327,72</u></b>
<b>TOTALE</b>			<b>5.770,20</b>	<b>1.000,00</b>

Millesimi tabella "B" per la ripartizione della seconda metà di spesa (€ 750,00):

Bianchi:  $(188,00 \times 3,20) = 601,60 \rightarrow (601,60/5770,20) \times 1000 = \mathbf{104,26}$

Di Stefani:  $(266,00 \times 6,20) = 1649,20 \rightarrow (1649,20/5770,20) \times 1000 = \mathbf{285,81}$

Ranno:  $(177,00 \times 9,20) = 1628,40 \rightarrow (1628,40/5770,20) \times 1000 = \mathbf{282,21}$

Principato  $(155,00 \times 12,20) = 1891,00 \rightarrow (1891,00/5770,20) \times 1000 = \mathbf{327,72}$

**Ripartizione della metà della spesa (€ 750,00) in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo:**

Bianchi:  $(104,26/1000,00) \times € 750,00 = € 78,19$

Di Stefani:  $(285,81/1000,00) \times € 750,00 = € 214,36$

Ranno:  $(282,21/1000,00) \times € 750,00 = € 211,66$

Principato  $(327,72/1000,00) \times € 750,00 = \underline{\underline{€ 245,79}}$

**TOTALE € 750,00**

Pertanto il riparto della spesa di € 1.500,00 per le scale è il seguente:

Marzotto (garage):	€ 7,12
Bianchi (garage):	€ 8,44
Di Stefani (garage):	€ 4,69
Ranno (garage):	€ 10,50
Principato (garage):	€ 9,00
Marzotto (p. terra):	€ 120,75
Bianchi (appart.):	141,00 + 78,19 = € 219,19
Di Stefani (appart.):	199,50 + 214,36 = € 413,86
Ranno (appart.):	132,75 + 211,66 = € 344,41
Principato (appart.):	116,25 + 245,79 = € 362,04
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.500,00</b>

### Esempio 3

#### CREAZIONE DI UNA TABELLA DERIVATA DALLA TABELLA “A”

Quando in un condominio esiste soltanto la TABELLA “A” ed incorriamo nella necessità di dover ripartire la spesa soltanto tra alcuni condomini, ad esempio quando la spesa riguarda la **sistemazione di una colonna montante di scarico**, dobbiamo:

- 1) identificare i condomini interessati dal riparto:

<b>TABELLA “A”</b>			
<b>SPESE GENERALI</b>			
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Millesimi</b>
CANTINATO	GARAGE	MARZOTTO	9,500
	GARAGE	BIANCHI	11,250
	GARAGE	DI STEFANI	6,250
	GARAGE	RANNO	14,000
	GARAGE	PRINCIPATO	12,000
TERRA	APPARTAMENTO	MARZOTTO	161,000
<b>PRIMO</b>	<b>APPARTAMENTO</b>	<b>BIANCHI</b>	<b>188,000</b>
SECONDO	APPARTAMENTO	DI STEFANI	266,000
<b>TERZO</b>	<b>APPARTAMENTO</b>	<b>RANNO</b>	<b>177,000</b>
QUARTO	APPARTAMENTO	PRINCIPATO	155,000
<b>TOTALE</b>			<b>1000,000</b>

- 2) sommare i millesimi ad essi riferiti, creando una nuova tabella costituita soltanto dai condomini interessati:

TABELLA "A" DERIVATA				
SPESE SOSTITUZIONE MONTANTE DI SCARICO				
Piano	Destinazione	Proprietà	Millesimi	Riparto (€)
PRIMO	APPARTAMENTO	BIANCHI	188,000	257,63
TERZO	APPARTAMENTO	RANNO	177,000	242,47
<b>TOTALE</b>			<b>365,000</b>	<b>500,00</b>

3) ipotizzando una spesa di € 500,00, formulare il piano di riparto con la seguente con la seguente formula:

$$Q_n = (\text{Min} / \Sigma \text{ mill}) \times S_p$$

In cui:

**Q<sub>n</sub>** è la quota spettante all'U.I. in esame

**Min** è il valore millesimale dell'unità immobiliare in esame

**Σ mill** è la sommatoria dei millesimi tra i condomini interessati

**S<sub>p</sub>** è la spesa

BIANCHI:  $(188,00/365,00) \times € 500,00 = € 257,63$

RANNO:  $(177,00/365,00) \times € 500,00 = € 242,47$

#### RIPARTIZIONE DELLA SPESA RELATIVA A LASTRICI SOLARI

#### Art. 1126.

##### **Lastri solari di uso esclusivo.**

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

#### **ESEMPI**

##### **1) Ripartizione della spesa quando il lastrico solare di uso esclusivo copre per intero tutte le unità immobiliari del fabbricato.**

Ipotizziamo una spesa di € 4.500,00

Condomino "A"	mill. 100
Condomino "B"	mill. 200
Condomino "C"	mill. 200
Condomino "D"	mill. 200
Condomino "E"	
(proprietario ed utente esclusivo del lastrico)	<u>mill. 300</u>
<b>TOTALE MILLESIMI</b>	<b>1.000,00</b>

Il lastrico copre per intero anche la proprietà del Condomino "E"

Pertanto, 1/3 della spesa pari a € 4.500,00/3 = € 1.500,00 sarà a carico esclusivamente di "E"

I rimanenti 2/3 della spesa, pari a € 4.500,00 x 2/3 = € 3.000,00 verranno ripartiti tra tutti i condomini, compreso il Condomino "E" proprietario del lastrico solare.

Condomino "A"	€ 3.000,00 x 100/1000 =	€ 300,00
Condomino "B"	€ 3.000,00 x 200/1000 =	€ 600,00
Condomino "C"	€ 3.000,00 x 200/1000 =	€ 600,00
Condomino "D"	€ 3.000,00 x 200/1000 =	€ 600,00
Condomino "E"	€ 3.000,00 x 300/1000 =	<u>€ 900,00</u> + <u>€ 1.500,00</u> (1/3 della spesa)
TOTALE		€ 3.000,00 + € 1.500,00 = € 4.500,00

**2) Ripartizione della spesa quando il lastrico solare o terrazza di uso esclusivo non copre per intero tutte le unità immobiliari del fabbricato.**

Condomino "A"	mill. 100
Condomino "B"	mill. 200
Condomino "C"	mill. 200
Condomino "D"	mill. 200
Condomino "E"	
(proprietario ed utente esclusivo del terrazzo)	<u>mill. 300</u>
TOTALE MILLESIMI	1.000,00

Ipotizziamo la riparazione di una terrazza a livello che funge da copertura per il 25% della superficie delle unità immobiliari sottostanti di "B", "C" e "D" e per il 10% dell'unità immobiliare di "A", mentre la proprietà dell'ultimo piano di "E" (al quale appartiene la terrazza a livello) è coperta dal lastrico solare, che non si deve riparare.

Spesa: € 4.500,00

Un terzo della spesa pari a € 4.500,00/3 = € 1.500,00 sarà a carico interamente di "E".

Per la ripartizione dei rimanenti 2/3 della spesa (€ 3.000,00), occorrerà **non considerare più** il Condomino "E" (perché la sua unità immobiliare non è coperta dalla terrazza oggetto di intervento) e **ridurre** proporzionalmente i millesimi degli altri condomini, perché le unità immobiliari di "B", "C" e "D" sono coperte (proiezione verso il basso dei lati della terrazza) per il 25% della loro superficie e l'unità immobiliare di "A" per il 10% della superficie.

Si ricavano i seguenti millesimi virtuali di partecipazione alla spesa:

"A" (10% di 100 millesimi) =	mill. virt. 10
"B" (25% di 200 millesimi) =	mill. virt. 50
"C" (25% di 200 millesimi) =	mill. virt. 50
"D" (25% di 200 millesimi) =	<u>mill. virt. 50</u>
Totale mill. virt. 160	

Pertanto i 2/3 della spesa (€ 3.000,00) andranno così ripartiti:

"A": (10/160) x € 3.000,00 = € 187,50

“B”:  $(50/160) \times € 3.000,00 = € 937,50$   
“C”:  $(50/160) \times € 3.000,00 = € 937,50$   
“D”:  $(50/160) \times € 3.000,00 = € 937,50$   
 $€ 3.000,00$

## REVISIONE DELLE TABELLE

### Art. 69 Disposizioni attuative codice civile

[I]. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

[II]. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni

[III]. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

Gli errori possono essere errori “di fatto” o errori “di diritto”

Sono errori “**di fatto**”:

- **errori di misurazione** commessi dal tecnico nell'esecuzione dei rilievi metrici, la cui conseguenza è quella di utilizzare erronei volumi o superfici nei successivi calcoli, i cui risultati perciò vengono alterati e sono diversi da quelli effettivi;
- **errori materiali di calcolo**, commessi dal tecnico nell'effettuare le operazioni matematiche;
- **errori commessi dal tecnico nell'applicazione dei coefficienti** particolari e globali per ottenere le superfici “virtuali” o di “calcolo condominiale”; per esempio: aver applicato un coefficiente di destinazione prestabilito per le camere da letto ad un locale ripostiglio, oppure avere applicato un coefficiente di orientamento prestabilito per ambienti esposti a sud ad un ambiente esposto a nord;
- **errori di scambio**, commessi dal tecnico, che scambia i risultati della stima relativi ad un appartamento con quelli di un altro appartamento.

Sono errori “**di diritto**” quelli commessi dal tecnico per una erronea interpretazione delle disposizioni legislative e giurisprudenziali che incidono in tutto o in parte sulle operazioni estimative effettuate per la redazione delle tabelle; per esempio: considerare nei calcoli estimativi i canoni di locazione, tenere conto delle migliorie apportate da un condomino all’interno del suo appartamento, considerare di proprietà condominiale comune un sottotetto che appartiene per contratto ad un condomino dell’ultimo piano.

Resta escluso nel modo più assoluto dagli errori ogni elemento collegato direttamente o indirettamente ai criteri di valutazione adottati dal tecnico, i quali sono strettamente soggettivi e fissati discrezionalmente dal perito; pertanto essi non sono soggetti a critiche di alcun genere (ad esempio: entità dei coefficienti prestabiliti dal tecnico per le diverse caratteristiche di superficie, di destinazione, di altezza dei vani, di esposizione ed orientamento, di prospetto e veduta, di luminosità, di piano, di superficie complessiva, di funzionalità globale, ecc; la facoltà discrezionale del tecnico è frutto del proprio bagaglio di cognizioni tecniche.

Il legislatore della riforma (legge n. 220 del 11/12/2012) interviene sull'articolo 69 disp. att. c.c., dove precisa e conferma che “i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale .... possono essere rettificati o modificati all'unanimità”.

Solo quando i millesimi risultano essere frutto di un errore oppure quando, a seguito di modifiche apportate alle singole unità immobiliari si è alterato per più del venti per cento il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare è richiesta la sola metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti in assemblea.

Viene, in tal modo, eliminato ogni dubbio interpretativo del principio già dettato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte, che, con le due note pronunce (Cass. n.18477/10 e n. 18478/10), avevano apparentemente lasciato intendere che per la revisione delle tabelle millesimali sarebbe stato sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2.

La vecchia normativa, consentiva la possibilità di modifica solo se tali eventi fossero stati in grado di notevolmente alterare il rapporto originario tra i valori dei singoli piani.

Il legislatore della riforma quantifica in più di un quinto l'entità dell'alterazione che deve subire **anche l'unità di un singolo condomino**, affinché si possa legittimamente pretendere di sottoporre a revisione la tabella millesimale.

Deve trattarsi di un intervento, comunque, importante e considerevole, in grado di influire in modo cospicuo sull'essenza e sull'aspetto dell'edificio.

I costi necessari per la formazione della nuova tabella millesimale - recita espressamente il nuovo testo di legge - vengono posti a carico esclusivo di coloro che hanno dato causa alla variazione.

La novità più rilevante è, però, rappresentata dal fatto che, se l'assemblea non delibera circa la revisione dei valori millesimali e se, quindi, si renda necessario ricorrere al giudice, può essere convenuto in giudizio unicamente l'amministratore, anziché, come in precedenza, tutti i condomini. Il primario incumbente che ora viene posto a carico dell'amministratore, sotto pena di revoca dall'incarico e di risarcimento del danno, è quello di relazionare all'assemblea circa il ricevimento

della notifica dell'atto introduttivo della causa giudiziaria promossa da uno o più condomini.

## **Revisione tabelle a maggioranza, quando si può e quando è Vietato**

La riforma del condominio ha espressamente chiarito le ipotesi in cui è possibile modificare le tabelle millesimali a semplice maggioranza.

Si tratta di ipotesi del tutto marginali e residuali, tra le quali, comunque, non rientrano il cambio di destinazione d'uso dell'immobile o il caso di ristrutturazioni interne.

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nelle tabelle millesimali, ai sensi del nuovo testo dell'art. 69 disp. att. c.c., possono essere rettificati a maggioranza solo nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore importante e considerevole;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, risulta modificato per più di un quinto il valore proporzionale di una singola unità immobiliare.

Per quel che riguarda gli errori, la Cassazione con la sent. 3001/2010 ha precisato che costituiscono errori essenziali e possono quindi dar luogo a revisione delle tabelle millesimali, in base all'articolo 69 disp. att. c.c.:

- gli errori che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione ecc.;
- gli errori di fatto, quale, ad esempio, l'erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva;

- gli errori di diritto, quale, ad esempio, l'erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni elementi che invece ai sensi dell'art. 68 sono irrilevanti a tal fine (canone di locazione, ristrutturazioni interne);
- errori nella misurazione della superficie reale o della cubatura;
- errori consistenti nell'aver scambiato la stima di un appartamento con quella di un altro;
- errori nella misurazione della planimetria o degli schizzi altimetrici;
- errore nell'aver attribuito ad un appartamento un servizio inesistente;
- errore nell'aver dato ad un alloggio una destinazione diversa da quella reale.

Non possono, invece, essere oggetto d'impugnazione le valutazioni del perito in riferimento alle diverse caratteristiche del fabbricato, purché prese nel rispetto delle disposizioni ministeriali.

La revisione delle tabelle è, poi, ammessa in caso di interventi che abbiano come conseguenza l'alterazione per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino in caso di:

- sopraelevazione;
- incremento di superfici;
- incremento o diminuzione delle unità immobiliari.

Grazie al fatto di aver stabilito che occorre una variazione di almeno il 20% nello stato complessivo del condominio per motivare la revisione delle tabelle di proprietà generale di fatto, è stata ridotta in misura consistente la possibilità che queste variazioni debbano essere effettivamente realizzate.

Gli ampliamenti possibili per la cubatura degli immobili previsti a livello nazionale dal piano casa, infatti, non consentono di superare la soglia del 20%. Quindi la condizione necessaria a far scattare la possibilità di modifica delle tabelle è limitata al verificarsi di specifiche situazioni precisate dalla legge, ossia:

- sopraelevazioni, ossia costruzioni ex novo di un immobile al di sopra dell'ultimo piano del palazzo;
- ampliamenti realizzati tramite demolizione e ricostruzione con maggiore cubatura;
- aumento o riduzione del numero degli immobili che incidono sulla compagine condominiale (ad esempio, la vendita della ex casa del portiere, la costruzione di una nuova villetta a schiera, l'abbattimento di un box).

Solo in queste situazioni, infatti, gli interventi sul singolo immobile di proprietà possono essere tali da alterare in misura superiore ad un quinto il valore delle unità immobiliari in precedenza possedute da un singolo condomino.

Il semplice accorpamento di due appartamenti tramite abbattimento di pareti interne, con riduzione del numero degli alloggi, o l'aumento del numero degli appartamenti tramite suddivisione di uno di essi, invece, non comporta alcuna possibilità di revisione delle tabelle perché non incide sui millesimi complessivi.

Se un proprietario decide di acquistare l'appartamento vicino per ampliare il proprio o dividere l'appartamento per venderne una quota, non si verrà mai ad alterare il valore millesimale complessivo in quanto ci sarà semplicemente un passaggio di cubatura da un appartamento ad un altro, senza alcuna modifica a livello condominiale dato che le tabelle non tengono conto del numero degli appartamenti ma solo, appunto, delle quote millesimali che in questo caso non subiscono alcuna variazione.

Il proprietario che in precedenza pagava per un appartamento con 150 millesimi, acquistandone un altro da 75 millesimi pagherà le quote per le spese condominiali riparametrate sulla somma di 225 millesimi, mantenendo inalterati i rapporti con gli altri proprietari.

Diminuirà semplicemente il numero dei condomini, ma questo non ha rilevanza dal momento che la legge fa riferimento alle proprietà e non ai proprietari.

Quindi, in caso di suddivisione di un immobile e ingresso di un nuovo proprietario, si potrà procedere con una semplice operazione matematica al fine di attribuire correttamente i millesimi tra il precedente proprietario della loro totalità e il nuovo che ne acquisisce una quota. Operazione, questa, facilitata dall'obbligo per i proprietari di comunicare i dati catastali ai fini dell'aggiornamento dell'Anagrafe di condominio.

Nel caso di accorpamento, invece, sarà sufficiente attribuire ad un solo proprietario il totale dei millesimi in precedenza di competenza di due condomini.

In caso di modifica della destinazione d'uso dell'immobile non ci si trova di fronte ad una nuova costruzione né ad aumento delle unità immobiliari.

In questa situazione, trattandosi di immobili esistenti, è già prevista l'attribuzione di millesimi ai fini del pagamento delle spese comuni.

E, come più volte sottolineato dalla Cassazione, non è possibile per l'assemblea, con una delibera approvata a maggioranza, rivedere le quote di partecipazione alla spesa comune a fronte della diversa destinazione d'uso dei singoli immobili che fanno parte del condominio.

"È illegittima la delibera di un condominio, adottata a maggioranza, con la quale si stabilisce un onere di contribuzione, nelle spese di gestione, maggiore a carico di alcuni condomini, sul presupposto della loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri, di parti o servizi comuni, non solo perché la modifica ai criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento di riparto delle spese richiede il consenso di tutti i condomini, ma anche perché il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversità strutturale della cosa, previsto dal comma 2 dell'art. 1123 c.c.,

non è applicabile alle spese generali, per le quali opera invece il criterio di cui al comma 1 dello stesso articolo, ossia la proporzione al valore della proprietà di ciascuno."

(Cassazione sent. 1511/1997)

#### MODIFICA DEI CRITERI DI RIPARTO DELLE SPESE ADOTTATI NEL CONDOMINIO

Sono affette da nullità (e conseguentemente sottratte al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c.), che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini.

Sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c., "le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c."

Così, ad esempio, la delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, numeri 2 e 3, c.c., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese concernenti i lavori straordinari, ritenute afferenti a beni comuni, ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti, deve considerarsi soltanto annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123, c.c., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma ultimo, c.c.

E' da ritenersi legittima la deliberazione dell'assemblea di condominio con la quale è stato deciso di ripartire le spese condominiali in difformità alle tabelle vigenti e comunque in assenza di criteri millesimali corrispondenti alla situazione di fatto loro sottesa. La modificazione per facta concludentia, per potersi considerare valida, implica l'applicazione ripetuta ed incontestata nel tempo del criterio sostitutivo prescelto dall'assemblea condominiale. Tale decisione quindi non può considerarsi modificativa delle tabelle millesimali – che comunque possono essere modificate a maggioranza – ma solamente dei criteri di riparto delle spese