



## LE TABELLE MILLESIMALI

*A cura di: Avv. Roberto Bella – CONFAPPI-FNA*

### Premessa

- [1. Cosa sono e a cosa servono i millesimi?](#)
- [2. Come si determinano i millesimi - quali sono i parametri comunemente utilizzati?](#)
- [3. Come si effettua il calcolo dei millesimi?](#)
- [4. Perché esistono più tabelle millesimali per il medesimo condominio?](#)
- [5. Qual è l'iter per la formazione delle tabelle millesimali?](#)
- [6. Che differenza c'è tra le tabelle assembleari, contrattuali e giudiziali?](#)
- [7. Cosa può fare il condomino che ritiene erronea la divisione delle spese?](#)
- [8. Quali sono le maggioranze per approvare e modificare le tabelle millesimali?](#)

\*\*\*

### Premessa

Dal punto di vista giuridico vi è un condominio quando esiste un edificio composto da più unità immobiliari, che appartengono in proprietà esclusiva a più persone (almeno due) che, al tempo stesso, sono comproprietarie insieme con gli altri proprietari, di alcune parti di esso, come ad esempio, il tetto, l'ingresso, le scale, l'ascensore, il cortile, il giardino, che vengono definite parti comuni.

Va precisato che il codice civile non fornisce una definizione di condominio, limitandosi ad indicare, all'art. 1117, quali sono le parti comuni di un edificio ed il regime giuridico al quale esse sono sottoposte.

Si tratta, come hanno precisato sia la dottrina che la giurisprudenza, di elencazione esemplificativa e non tassativa di beni che si presumono comuni, salva diversa disposizione, che deve essere prevista nel titolo d'acquisto ovvero nel regolamento di condominio che abbia natura contrattuale.

Le parti comuni di un edificio in condominio, pertanto, si possono definire come quelle frazioni o porzioni di esso che, in quanto necessarie, si pensi al tetto, alle scale, ai muti maestri alle fondamenta, per la sua esistenza e, in quanto utili ed indispensabili, si pensi agli impianti dell'ascensore, del riscaldamento, del raffrescamento, dell'acqua e della luce, sono di proprietà di tutti comune ed indivisa a tutti i partecipanti al condominio.



### 1. Cosa sono e a cosa servono i millesimi?

L'interesse che ciascun condomino ha sulle parti comuni dell'edificio **si misura in proporzione al valore del bene principale e cioè dell'unità immobiliare di cui egli è proprietario**, nel senso che se Tizio è proprietario di una unità immobiliare che vale il doppio rispetto a quella del suo vicino Caio,



perché, per esempio essa ha una superficie pari al doppio, doppia sarà la sua partecipazione alla proprietà delle parti comuni e doppio sarà il peso del suo voto in assemblea; ugualmente doppia sarà la misura dei contributi con i quali Tizio dovrà concorrere alle spese per la conservazione delle parti comuni.

Proprio per determinare tale rapporto di valori, si utilizzano le tabelle millesimali di proprietà delle parti comuni di un edificio, intendendosi per millesimo la espressione numerica del rapporto dei valori delle diverse unità immobiliari rispetto all'intero edificio ( che è rapportato a 1.000 ).

La Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, il 9 agosto 2010 ha precisato che la tabella millesimale di proprietà esprime *"il valore dei piani o delle porzioni di piano"* da determinarsi in base a quanto prevede l'art. 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile e che i millesimi riflettono il rapporto di valore tra le diverse unità immobiliari site nel condominio ed essi devono essere determinati in base al criterio dettato dal citato articolo.

Tale sentenza precisa, inoltre, con riferimento alla tabella dei millesimi di spese generali, che **il millesimo di proprietà riguarda quindi la ripartizione delle spese e il funzionamento delle assemblee** e che la determinazione dei valori viene attuata agli effetti degli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice civile.

#### **Ricapitolando:**

I millesimi (si chiamano così perché il valore dell'intero edificio è pari a mille) costituiscono l'unità di misura della proprietà condominiale.

Volendo paragonare il condominio ad una società per azioni, i millesimi sono le azioni che ciascun condomino possiede dell'edificio dal che deriva che il diritto di ciascun condomino sulle parti cose comuni dell'edificio è proporzionato al valore della sua proprietà in rapporto al valore dell'intero edificio.

I millesimi servono, innanzitutto, per determinare le maggioranze assembleari e, poi, per dividere fra i condomini le spese condominiali relative alle parti comuni.

#### **In sintesi:**

Le tabelle millesimali in termini matematici, traducono, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva che costituiscono l'edificio condominiale ed esprimono il valore delle singole unità immobiliari e, di conseguenza, il valore delle singole quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai fini della formazione della volontà dell'organo assembleare e della ripartizione delle spese.



## **2. Come si determinano i millesimi - quali sono i parametri comunemente utilizzati?**

La determinazione e l'accertamento dei valori millesimali in un edificio in condominio avviene mediante un'operazione tecnica che comporta, innanzitutto, che venga misurata o ricavata la superficie reale di ogni singola unità immobiliare che deve essere raggugliata, in millesimi, al volume totale dell'edificio.

Sono escluse dal calcolo le parti esterne al fabbricato e non edificate, per esempio le aree a cortile, parcheggio, giardini se comuni.



Ma vediamo come si perviene alla formazione delle tabelle.

Ricavata la superficie reale della singola unità immobiliare dell'appartamento essa viene moltiplicata per dei coefficienti di riduzione (o di aumento) che modificano i metri quadri in funzione dell'effettivo utilizzo della superficie di essa.

I coefficienti di riduzione (o di aumento), che servono a trasformare le superfici o i volumi reali delle singole unità immobiliari in valori virtuali, sono scelti dal tecnico chiamato a redigere una tabella millesimale sulla base della sua esperienza che, secondo una prassi ormai consolidata, applica quelli previsti nella Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 Ministero dei lavori pubblici, Direzione generale edilizia statale e sovvenzionata, recante le "Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci".

Va precisato che, in ogni caso, nulla vieta all'estensore del al calcolo di utilizzare criteri diversi, salvo esplicitarne i motivi.

I vari coefficienti che, come detto, nella prassi vengono applicati sono i seguenti:

- **di destinazione o categoria catastale:** utilizzato quando nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali
- **di utilizzazione:** identifica la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari
- **di altezza:** si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie unità immobiliari; in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie
- **di orientamento:** si applica se l'edificio comprende più unità immobiliari per piano, a seconda delle diverse esposizioni solari
- **di esposizione e prospetto:** si applica se le varie unità immobiliari di un edificio hanno una veduta differente a seconda che abbiano vista panoramica, su strada principale ecc.
- **di piano:** considera gli effetti che derivano ad una unità immobiliare in relazione alla **di luminosità:** tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti secondo l'altezza dei piani.

Per una corretta applicazione di tali coefficienti, va tenuto conto che, sempre nella prassi:

- ai vani destinati a soggiorno, camera e studio viene attribuiti un maggior valore rispetto a quelli adibiti a servizio e a quest'ultimi viene dato un valore maggiore rispetto alle superfici accessorie quali balconi e terrazzi
- se l'edificio è dotato di impianto di ascensore ai piani intermedi viene attribuito un maggior valore, all'ultimo piano un minor valore per effetto del sottotetto che comporta perdite di calore in inverno ed il contrario in estate, ed un minor valore anche al piano terra e rialzato
- se l'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento si attribuisce un minor valore dal secondo piano in poi
- l'esposizione tra sud-est e sud ovest attribuisce un maggior valore
- le vedute su giardini o su strade principali attribuiscono un maggior valore rispetto a quelle su cavedi o chiostrine
- l'affaccio su strada tiene conto che si tratti di arteria trafficata o strada tranquilla
- la luminosità viene considerata solo se nell'edificio sono presenti finestre che hanno dimensioni molto diverse tra appartamento ed appartamento



- il coefficiente di funzionalità generale è un correttivo per situazioni particolarissime, come potrebbe essere l'altezza dei locali inferiore o superiore alla media.

L'art. 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile precisa che nell'accertare i valori millesimali non si deve tenere conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

Dopo aver definito l'applicazione dei vari coefficienti si determina la superficie virtuale che poi viene rapportata a mille.

Riportiamo, qui di seguito, le tabelle riepilogative dei coefficienti indicati nella Circolare Ministeriale che abbiamo citato:

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	
Camere e soggiorno	1	
Soggiorno + angolo cottura	0,97	
Servizi – cucina, bagno, latrina, ripostiglio	0,9	
Corridoi, disimpegni	0,8	
Logge racchiuse da 3 pareti	0,5-0,35	
Cantine e soffitte di sgombero	0,45 – 0,3	
Balconi coperti	0,3	
Balconi scoperti	0,25	
Terrazzi a livello	0,22	
Giardini e aree di rispetto privati	0,15 – 0,1	
Box singoli	0,5	
PIANO	COEFFICIENTE (con ascensore)	COEFFICIENTE (senza ascensore)
Seminterrato	0,75	1
Terreno	0,85	1
Rialzato	0,90	1
Primo	0,95	Da 0,99 a 0,9 a



Dal secondo al penultimo	1	scalare secondo il piano
Ultimo sotto terrazzo	0,97	0,87
Ultimo sotto tetto	0,98	0,88

<b>ORIENTAMENTO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
SUD/EST-SUD/OVEST	1 – 0,97
NORD/EST-SUD/EST; NORD/OVEST-SUD/OVEST	0,97-0,90
NORD/OVEST-NORD/EST	0,9 – 0,8
Ambienti senza finestre	0,75

<b>PROSPETTO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Su giardini, vedute panoramiche, strade	1 – 0,95
Su zone di rispetto	0,90-0,85
Su cortili	0,85
Su chiostrine	0,8
Ambienti senza finestre	0,75

<b>LUMINOSITA' Rapporto tra sup. finestre/pav.</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Spazi aperti da $0 \geq 1/6$	1
1/7	0,965
1/8	0,940
1/9	0,920
1/10	0,9



FUNZIONALITA'	COEFFICIENTE
Valutazione discrezionale	Da 1 a 0,9



### 3. Come si effettua il calcolo dei millesimi?

A questo punto, ove il lettore volesse cimentarsi o confrontarsi con l'estensore della tabella millesimale del proprio condominio, il procedimento da seguire sarà il seguente:

- calcolare la superficie virtuale della propria unità immobiliare moltiplicando i metri quadri di ogni vano per ognuno dei coefficienti corrispondenti
- il risultato del calcolo determina la superficie virtuale S
- conoscere la superficie di tutte le altre unità immobiliari del condominio
- sommare le superfici virtuali di tutti le unità immobiliari dell'edificio T

I millesimi si ricaveranno dalla seguente formula:

$(S:T) \times 1000 = \text{millesimi di ogni appartamento}$

ove:

S= superficie virtuale di ogni appartamento

T= somma delle superfici virtuali di tutti gli appartamenti.



### 4. Perché esistono più tabelle millesimali per il medesimo condominio?

Perché, oltre alla **tabella generale di proprietà**, si redigono tutta una serie di altre tabelle con cui si ripartiscono le spese per beni e servizi comuni in relazione all'uso di ciascun condomino.

Queste vengono definite **tabelle d'uso** che altro non fanno se non dare applicazione concreta al precetto normativo del secondo comma dell'art. 1123 del codice civile e consentono l'applicazione di quel principio di proporzionalità voluto dal legislatore per quanto attiene le spese condominiali.

La prassi riconosce la più importante in quella relativa alla ripartizione del riscaldamento centralizzato che, per il calcolo fa riferimento ai i metri cubi riscaldati di ogni alloggio, oppure al numero degli elementi radianti (i caloriferi presenti in ciascuna abitazione), o, infine, ad un criterio "misto" tra i due (che è la scelta tecnicamente migliore) o, ancora, la tabella relativa alle spese di consumo dell'acqua, che nelle abitazioni possono essere rapportate al numero di persone che abitano nei locali, più che all'ampiezza dei locali stessi.



### 5. Qual è l'iter per la formazione delle tabelle millesimali?

L'art. 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile, come sostituito dalla legge n. 220 del 11 dicembre 2012, stabilisce, al primo comma, che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.



L'art. 1138 del codice civile prevede l'obbligatorietà della formazione del regolamento di condominio quando il numero dei condomini è superiore a dieci e, dunque, le tabelle millesimali costituiscono un allegato del regolamento di condominio.

In concreto, quindi, le tabelle millesimali sono un documento il cui contenuto è costituito dalla rappresentazione grafica dei valori delle porzioni di piano di cui sono proprietari, singolarmente, ciascuno dei partecipanti (i condomini) rispetto al valore dell'intero edificio.

In buona sostanza, possiamo affermare che esse non sono altro che la traduzione, in termini matematici, dei valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva che costituiscono l'edificio condominiale.

Lo stesso articolo precisa che ciascun condomino può assumere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente, precisando che esso deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 del codice.

**Quindi:**

- le tabelle millesimali sono allegate al regolamento di condominio ed esse
- sono obbligatorie quando il numero dei condomini è superiore a dieci
- ogni condomino può assumere l'iniziativa per la loro formazione
- per l'approvazione è sempre necessaria, sia in prima che in seconda convocazione, la maggioranza dettata dall'art. 1136 secondo comma del codice civile, ovvero la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno 500 millesimi.



## 6. Che differenza c'è tra le tabelle assembleari, contrattuali e giudiziali?

A questo punto, è, tuttavia, opportuno precisare che, in tema di tabelle millesimali, **in relazione al procedimento della loro formazione**, si distinguono tre tipi di tabelle denominate contrattuali, assembleari e giudiziali.

Le tabelle millesimali **contrattuali** sono quelle **allegate al regolamento** di condominio esistente al momento della vendita che l'acquirente accetta espressamente, con dichiarazione riportata nell'atto di compravendita, unitamente al regolamento di condominio depositato e trascritto.



Una ulteriore notazione: nella materia del condominio degli edifici esistono due **tipologie di regolamento condominiale**: il regolamento cosiddetto "assembleare" e quello cosiddetto "contrattuale", o "convenzionale".

Il primo è l'unico espressamente previsto dal codice civile, che, come abbiamo visto, ne stabilisce l'obbligatorietà per gli edifici aventi più di dieci condomini. (art. 1138 c.c.).

Il legislatore, in tale articolo, ha fissato, in modo chiaro ed inderogabile, la maggioranza necessaria per l'approvazione e per la modifica (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio).

La portata di questo regolamento è piuttosto limitata, potendo esso solamente regolare l'uso delle cose e dei servizi comuni ed fissare tabelle millesimali che devono rispettare rigorosamente i criteri di legge (cosa, questa, più facile a dirsi che a farsi).



Il regolamento contrattuale o convenzionale, invece, nella prassi del settore immobiliare, di norma viene redatto dal costruttore o unico proprietario in funzione del frazionamento dell'immobile, che provvede a farlo trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio) ed è accettato dall' acquirente al momento dell'acquisto. Ovviamente a tale regolamento viene sempre allegata la o le tabella millesimali.

Sempre a tal proposito, anche se si tratta di ipotesi molto rara nella pratica, va rilevato che può accadere che i condomini si dotino di un regolamento contrattuale che, in ogni, caso, per essere approvato, deve raccogliere il consenso di tutti, nessuno escluso.

**Le tabelle millesimali giudiziali**, infine, sono quelle, come indica la parole stessa, di formazione giudiziale, intendendosi per tali quelle **che vengono predisposte ex novo dall'autorità Giudiziarica su ricorso anche di un solo condomino** (come abbiamo visto precedentemente commentando l'art. 1138 c.c.) ove esse non esistano, ovvero in caso di revisione delle tabelle millesimali esistenti in quanto errate.



Per completezza di esposizione va rilevato che, in questi ultimi anni, si è creato un filone giurisprudenziale che ha dato non poca rilevanza alla approvazione delle tabelle millesimali per fatti concludenti, intendendosi per tali la formazione di esse, nonché la loro modifica, desumibile dal costante pagamento per più anni delle quote millesimali da parte dei condomini, secondo criteri prestabiliti, invece della formale approvazione, fatta salva la possibilità del singolo condomino di impugnare la ripartizione delle spese quando questa non rispetti i criteri dettati dalla legge, per essere divergenti il valore della quota considerato ai fini della spesa e quello reale del bene in proprietà esclusiva.

Tale orientamento giurisprudenziale appare superato dalla recente riforma della normativa condominiale che ha modificato il testo dell'art. 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Come si dividono le spese nel caso in cui non esistano le tabelle millesimali?

Va, infine, precisato che, **la Corte di Cassazione ha stabilito che il condominio può essere amministrato anche in carenza delle tabelle millesimali e che le spese condominiali possono essere ripartite anche in assenza delle tabelle millesimali.**

Nella sentenza (2237/2012) si legge che la ripartizione di una spesa condominiale può essere deliberata anche in mancanza di un'appropriata tabella millesimale, **purché nel rispetto della proporzione** tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella, derivando dal rapporto tra il valore della proprietà singola e quello dell'intero edificio.





## 7. Cosa può fare il condomino che ritiene erronea la divisione delle spese?

Il condomino, poi, se ritiene che la ripartizione della spesa sia stata effettuata in contrasto con tale criterio, è tenuto a impugnare la deliberazione indicando in maniera dettagliata come la violazione di esso abbia avuto luogo e quale danno gliene derivi e quale pregiudizio concreto e attuale gliene derivi.



## 8. Quali sono le maggioranze per approvare e modificare le tabelle millesimali?

Infine, va affrontata la questione, assai dibattuta in dottrina ed in giurisprudenza in questi ultimi anni, circa la necessità, o meno, dell'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio in sede di approvazione assembleare, ovvero di revisione della tabella millesimale nei casi espressamente e tassativamente previsti dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

La Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, nell'anno 2012 (18477/10) ed infrangendo ogni suo precedente orientamento, ha deliberato che non è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per approvare e modificare le tabelle millesimali di un condominio, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma del codice civile, ossia la deliberazione deve essere approvata da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in sede di assemblea condominiale (la metà dei presenti più uno) e almeno la metà del valore dell'edificio.

La riforma del condominio (Legge n. 220 /2012 in vigore dal 18 giugno 2013) è intervenuta sull'ipotesi della revisione con il nuovo articolo 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile stabilendo che:

*"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, c.c., 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.*

*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."*

Tale articolo della riforma non pare improntato ad una felice tecnica legislativa, nel senso che risulta piuttosto difficoltoso esaminare le differenze tra la versione precedente e quella introdotta dalla novella.

Le conclusioni che si possono trarre, tuttavia, riguardo l'approvazione *ex novo* delle tabelle, che, rimarchiamo un concetto diverso da quello della modifica e della revisione, è necessaria la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, secondo comma del codice civile.



Quindi, per l'approvazione *ex novo* vale quanto statuito dalla sentenza delle Sezioni Unite che abbiamo citato.

**Il principio maggioritario statuito dalla sentenza n. 18477/10 vale per l'approvazione, la revisione e la modifica di tutte le tabelle millesimali** e, pertanto, non solo per la tabella millesimale di proprietà generale, ma anche per le cosiddette tabelle di uso che, come sopra abbiamo visto, attengono alla ripartizione di particolari spese legate all'uso diverso di un bene, ai sensi dell'art. 1123, secondo comma del codice civile.

La **revisione per errore** di cui al n. 1 del citato articolo art. 69 fa riferimento all'errore **materiale**, consistente nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, concetto più volte affermato dalla Corte di Cassazione.

In concreto tale errore può consistere sia nella applicazione errata dei coefficienti che abbiamo visto sopra per il calcolo dei valori, sia perché sono stati applicati elementi non significativi per la determinazione.

Più precisamente, secondo i primi interpreti della riforma, *l'errore previsto dall'art. 69 n. 1 è dato dalla obiettiva diversità tra la realtà fattuale e i dati espressi nel documento tabellare e può essere "di fatto" se cade sulla realtà sensibile (ad es. nel caso dell'errata misurazione dell'estensione dell'unità immobiliare) o "di diritto" – se cade sulla realtà normativa (e precisamente sull'applicazione dei criteri tecnico-normativi di redazione).*

Il numero 2 dell'art. 69 legittima **la modifica delle tabelle a fronte del mutamento della realtà fattuale** del condominio che legittima il suddetto procedimento di modifica, ma che deve tradursi in una modificazione duratura, non potendo essere estemporaneo o casuale.

Il legislatore, infatti, individua in modo esatto la misura dell'alterazione tale da determinare una modifica delle tabelle millesimali che si verifica, appunto, **quando è alterato "per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino"**.

A tal proposito la riforma precisa che il costo per la revisione o modifica dei millesimi sono a carico del condomino che ha dato luogo alla variane.

Va, infine, precisato, che il semplice mutamento della destinazione d'uso, quando le caratteristiche obiettive dell'immobile non cambiano non legittima la revisione della tabella millesimale.

