

1 luglio 2008 0:00

## La ripartizione delle spese nel condominio: le tabelle millesimali

di [Alessandro Gallucci](#)

Ai sensi dell'art. 1123 c.c. "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 proprieta' di ciascuno, salvo diversa convenzione."

Cio' significa che nell'ambito di un condominio, non tutte le proprieta' individuali (appartamenti, box, negozi) hanno lo stesso valore in relazione ai beni di proprieta' comune (le scale, l'ascensore, ecc.). Ogni singola proprieta' ha un valore proporzionale rispetto alle parti di proprieta' comune. **Le tabelle millesimali esprimono un valore proporzionale della proprieta' di ciascuno rispetto alla proprieta' comune.** L'utilizzo di queste tabelle e' di fondamentale importanza perche' consente una ripartizione piu' equa delle varie spese che sono necessarie per l'uso ed il godimento delle parti comuni. E' di tutta evidenza, infatti, che non sarebbe giusto che il proprietario di un piccolo monolocale pagasse quanto colui che ha un appartamento di ampia metratura.

Finche' ci si riporta alla lettera della legge, tutto chiaro. Come spesso accade, pero', nella pratica il discorso e' completamente diverso. Non ci si deve meravigliare, allora, se tra i principali motivi di impugnazione delle delibere, quello relativo al riparto delle spese occupa i primi posti. E' fin troppo facile capirne il motivo.

Cerchiamo, quindi, di fare un po' di chiarezza: a) sul procedimento di formazione delle tabelle millesimali e sulla loro (eventuale) modificazione b) sulla deroga ai criteri di ripartizione legale (cioe' quelli dettati dalla tabelle).

**a) In primo luogo** e' indispensabile sottolineare che non esiste una disposizione di legge che preveda una maggioranza ad hoc per l'approvazione delle tabelle millesimali. Cio' ha portato grossa incertezza. Infatti, a dir di molti, per approvare le tabelle millesimali sarebbe necessaria l'unanimita' dei consensi dei partecipanti al condominio. Questa tesi, sposata dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, nel 1997, e' stata smentita, nel 2001, da una sezione semplice della stessa Corte che per l'approvazione delle tabelle, e la modifica di quelle assembleari, ha ritenuto sufficiente la maggioranza. Il discorso cambia se si fa riferimento alla tabelle millesimali predisposte dal costruttore ed inserite negli atti d'acquisto. Qui, e' evidente, non vi e' bisogno di deliberazioni assembleari per accettarle, ma, al massimo, per modificarle. Per la modifica delle tabelle contrattuali, cosi' come per il regolamento che ha la stessa origine, e' necessaria l'unanimita'. Accade spesso che le tabelle vengano redatte in modo errato, cioe', in sostanza, che non rispecchino i valori di ogni singola proprieta' rispetto alla proprieta' comune. Si pone, dunque, l'esigenza di modificare tali tabelle. A tal proposito l'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile recita: "I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, 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 della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano."

Anche sull'applicabilita' di questo articolo pesa la natura delle tabelle. Secondo la Cassazione, sarebbe applicabile solo in caso di tabelle assembleari, viceversa per quelle contrattuali sarebbe possibile impugnarle per vizi di formazione della volonta', essendo le stesse inserite nel contratto di compravendita.

**b) Per quanto concerne** la possibilita' di derogare ai criteri stabiliti dalla legge, cio' risulta possibile laddove vi sia il consenso unanime di tutti i condomini. A questo punto una domanda sorge spontanea: che succede se le tabelle millesimali non sono ancora state formate, qual e' il criterio legale di ripartizione delle spese? La risposta fornitaci dalla Cassazione lascia piu' di qualche dubbio. Nella sostanza la Suprema Corte ci dice che i valori proporzionali delle singole proprieta' esistono fin dalla costruzione del palazzo, devono solo essere formalizzate e messe su carta (le tabelle millesimali). Come dire che i millesimi nascono e crescono tra calce e cemento ed aspettano solo di essere riconosciuti e messi su carta da un tecnico. Cio' non chiarisce quale sia il criterio da adottare in mancanza delle tabelle. Per ovviare a questa evidente situazione d'incertezza, la stessa Cassazione, nel 2005, ha affermato che in mancanza di tabelle le deliberazioni prese a maggioranza che comportino una modifica dei criteri

legali sono valide fino all'approvazione delle tabelle stesse, salvo conguagli. Così se si è deciso di ripartire le spese in parti uguali, come spesso accade nella comunione, solo dopo la redazione delle tabelle millesimali si ri-effettueranno i calcoli e si ripristineranno i criteri legali, con le dovute restituzioni o gli esborsi supplementari.