

OPUSCOLO - ANAI

LE TABELLE MILLESIMALI

Associazione Nazionale

Amministratori Immobili

OPUSCOLO ANAI

LE TABELLE MILLESIMALI – GUIDA COMPLETA

Formazione – Calcolo – Controllo – Revisione – Art. 69 disp. att. c.c.

Rettifica per errore • Quorum • Retroattività • Applicabilità

INDICE GENERALE

1. Introduzione
2. Che cosa sono le tabelle millesimali
3. Perché sono necessarie
4. Tipologie di tabelle in condominio
5. Come si calcolano le tabelle millesimali
6. Come si controllano
7. Errori nelle tabelle: oggettivi e soggettivi
8. Quando si possono modificare: l'art. 69 disp. att. c.c.
9. Quorum deliberativi per approvazione e modifica
10. Rettifica e modifica: differenze operative
11. Retroattività: quando è vietata e quando è possibile
12. Applicabilità delle tabelle corrette ai rendiconti non approvati
13. Applicabilità delle tabelle modificate ai rendiconti già approvati
14. Linee guida ANAI per amministratori
15. Glossario essenziale
16. Appendice: checklist operativa di revisione (schema ANAI)

---

1. Introduzione

Le tabelle millesimali sono uno degli strumenti più importanti nella gestione condominiale. Definiscono il valore proporzionale delle singole unità immobiliari e regolano sia la partecipazione alle spese sia il funzionamento dell'assemblea.

Questo opuscolo ANAI offre una guida completa, pensata in particolare per amministratori, tecnici e condomini che vogliono comprendere, verificare e, quando necessario, correggere le tabelle millesimali nel pieno rispetto della normativa vigente.

2. Che cosa sono le tabelle millesimali

Le tabelle millesimali rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi (1/1000).

Sono lo strumento tecnico che traduce in numeri il criterio generale di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c.

3. Perché sono necessarie

Le tabelle servono a:

- ripartire correttamente le spese comuni;
- determinare il "peso" delle votazioni assembleari, in millesimi;
- stabilire in modo oggettivo i valori proporzionali delle unità.

Tabelle errate o superate rendono la gestione poco trasparente e aumentano il rischio di contenzioso tra i condomini.

4. Tipologie di tabelle in condominio

Nella prassi condominiale si utilizzano principalmente:

- **Tabella di proprietà (A)**
  Base per la maggior parte delle spese comuni.
- **Tabella scale/ascensore (B)**
  Tiene conto di piano, altezza, uso e utilità dell'impianto.
- **Tabelle per servizi specifici**
  Ad esempio riscaldamento, cortile, aree verdi, parcheggi, impianti particolari.

Ogni tabella risponde a criteri tecnici distinti, calibrati sul tipo di servizio.

5. Come si calcolano le tabelle millesimi

Il calcolo delle tabelle segue, in linea generale, tre passaggi:

1. **Misurazione** – superficie o volume delle unità e delle pertinenze, secondo norma UNI o altra metodologia professionale adottata dal tecnico incaricato.
2. **Applicazione dei coefficienti correttivi** – tra cui, a titolo esemplificativo:
    - piano;
    - orientamento;
    - esposizione;
    - destinazione d'uso;
    - funzionalità;
    - rapporti aeroilluminanti.
3. **Normalizzazione a 1000 millesimi** – per garantire coerenza interna all'intero prospetto.

6. Come si controllano le tabelle

È opportuno verificare le tabelle millesimali quando:

- emergono disparità evidenti tra unità immobiliari simili;
- compaiono valori pari a "0" per unità che in realtà utilizzano il servizio (es. ascensore);
- l'edificio ha subito modifiche rilevanti (sopraelevazioni, frazionamenti, ampliamenti);
- sorgono contestazioni o richieste di revisione da parte dei condomini;
- nell'uso quotidiano emergono incoerenze tra utilizzo delle parti comuni e riparto delle spese.

7. Errori nelle tabelle: oggettivi e soggettivi

7.1 Errore oggettivo (rilevante per l'art. 69 disp. att. c.c.)

Si ha errore oggettivo quando esiste una **divergenza verificabile** tra la tabella e la realtà dell'edificio.

Esempi:

- omissione di unità che utilizzano un servizio (ad es. appartamenti al piano terra che usano l'ascensore ma non hanno millesimi ascensore);
- superfici o volumi palesemente sbagliati;
- coefficienti applicati in modo errato;
- inesattezze non riconducibili a semplici valutazioni discrezionali.

In presenza di errore oggettivo è possibile procedere alla **rettifica** della tabella ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., con le maggioranze di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

7.2 Errore soggettivo

Riguarda invece divergenze di opinione o valutazioni discrezionali, ad esempio:

- contestazione di un coefficiente non manifestamente errato;
- giudizi differenti sul maggior pregio di un piano;
- rilievi non supportati da dati tecnici.

In tali casi, normalmente non ricorrono i presupposti per una rettifica ex art. 69.

---

8. Quando si possono modificare: art. 69 disp. att. c.c.

L'art. 69 disp. att. c.c. consente la revisione delle tabelle millesimali nei seguenti casi:

1. **Errore** – quando la tabella è tecnicamente scorretta e non rispecchia il valore effettivo delle unità;
2. **Mutamento delle condizioni dell'edificio** – ad esempio sopraelevazioni, ampliamenti, accorpamenti, altre modifiche strutturali;
3. **Variazione di oltre un quinto (1/5)** – quando il valore effettivo di un'unità è variato oltre il 20% rispetto a quello originariamente attribuito.

La rettifica ha funzione di **adeguamento alla realtà**, non di rinegoziazione della volontà dei condomini.

9. Quorum deliberativi

A seguito della pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite n. 18477/2010:

- per approvare o modificare tabelle **non pattizie** è sufficiente la **maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma, c.c.** (maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi);
- è richiesta l'**unanimità** soltanto per le tabelle di natura contrattuale (ossia allegate a regolamento di origine pattizia).

10. Rettifica e modifica: differenze operative

Rettifica (errore)	**Modifica (nuovi criteri)**
Natura correttiva	Natura innovativa
Adegua alla realtà	Cambia il criterio di riparto
Presupposto: art. 69	Di regola fuori dall'art. 69
Maggioranza 1136, c.2	Spesso unanimità richiesta
Può incidere su bilanci non ancora approvati	Vale solo per il futuro

11. Retroattività delle tabelle

Retroattività vietata

Le nuove tabelle non possono, di regola, essere utilizzate per **ricalcolare spese già deliberate e approvate** con le tabelle precedenti.

Ciò tutelerebbe l'affidamento sui riparti già "cristallizzati" da una delibera assembleare efficace.

Retroattività ammessa (caso particolare)

Quando le tabelle vengono **corrette per errore oggettivo** e il rendiconto:

- non è mai stato approvato;
- non ha prodotto effetti giuridici;
- non ha consolidato posizioni di debito/credito,

la tabella rettificata può essere applicata perché non si ricalcola un passato già definito, ma si utilizza il **criterio corretto** in sede di prima approvazione.

---

12. Applicabilità delle tabelle corrette ai rendiconti non approvati

Se un rendiconto:

- non è mai stato approvato dall'assemblea;
- non ha ancora generato un riparto efficace;
- non ha consolidato obbligazioni in capo ai singoli condomini,

l'amministratore deve utilizzare la **tabella corretta** per predisporre il riparto, in quanto è l'unico riferimento legittimo e conforme alla realtà dell'edificio.

---

13. Applicabilità delle tabelle modificate ai rendiconti già approvati

Se il rendiconto è già stato approvato con delibera efficace e non impugnata:

- le nuove tabelle non possono essere utilizzate per ricalcolare a posteriori le spese;
- esse troveranno applicazione solo per le gestioni successive.

Eccezione: l'eventuale **annullamento giudiziale** della delibera che aveva approvato il rendiconto, con conseguente necessità di nuova decisione assembleare.

14. Linee guida ANAI per amministratori

Prima della revisione

- verificare tecnicamente l'eventuale errore o mutamento delle condizioni;
- redigere una relazione dettagliata (preferibilmente a cura di tecnico abilitato);
- condividere in anticipo la documentazione con i condomini.

In assemblea

- illustrare in modo chiaro la natura dell'intervento (rettifica per errore o modifica per mutate condizioni);
- richiamare l'art. 69 disp. att. c.c. e la giurisprudenza di riferimento;
- porre in votazione la delibera con il quorum corretto (art. 1136, 2° comma, c.c., salvo casi contrattuali).

Dopo la revisione

- aggiornare i prospetti millesimali;
- applicare le nuove tabelle ai rendiconti non ancora approvati;
- adeguare il regolamento condominiale e la documentazione interna;
- informare i condomini in modo trasparente sugli effetti dei nuovi millesimi.

---

15. Glossario essenziale

- **Millesimo**: unità di misura della quota di partecipazione al condominio.
- **Coefficiente**: parametro correttivo usato nel calcolo (piano, esposizione, destinazione d'uso, ecc.).
- **Errore oggettivo**: divergenza accertabile tra tabella e realtà edilizia, rilevante ai fini dell'art. 69.
- **Mutate condizioni**: variazioni edilizie o strutturali che incidono sui valori proporzionali.
- **Rettifica**: correzione tecnica della tabella che adegua i millesimi alla realtà.
- **Modifica**: cambiamento dei criteri di riparto, spesso frutto di scelte convenzionali.

16. Appendice – Checklist operativa ANAI

Rettifica per errore (art. 69)

- □ Esiste una relazione tecnica?
- □ L'errore è documentato e oggettivo?
- □ La tabella non è di natura contrattuale?
- □ La delibera è assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.?
- □ La tabella rettificata è applicata ai rendiconti non ancora approvati?

Modifica con nuovi criteri

- □ Si tratta di una scelta volontaria dei condomini?
- □ La modifica incide su criteri convenzionali (e richiede l'unanimità)?
- □ È chiarito che la nuova tabella varrà solo per le gestioni future?

Sintesi dell'opuscolo

Le tabelle millesimali sono il "linguaggio numerico" del condominio: da esse dipendono la ripartizione delle spese, il peso dei voti in assemblea e l'equilibrio tra i diritti dei singoli e l'interesse comune.

Questa guida ANAI spiega, con taglio pratico e rigoroso, che cosa sono le tabelle millesimali, come si formano e come si controllano, quando è possibile correggerle ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. e quali maggioranze sono necessarie.

Vengono chiarite le differenze tra **errore oggettivo** e **scelte discrezionali**, tra **rettifica** e **modifica**, tra casi in cui la nuova tabella può essere applicata anche ai rendiconti non ancora approvati e casi in cui, invece, opera solo per il futuro.

L'obiettivo è fornire agli amministratori e ai condomini uno strumento semplice ma completo per prevenire contenziosi, rendere più trasparenti le assemblee e garantire una gestione conforme alla legge e alle migliori prassi del settore.

Conclusioni e impegno ANAI

Le tabelle millesimali sono molto più di un semplice prospetto numerico: rappresentano l'equilibrio tra l'apporto di ciascun condomino e l'utilizzo delle parti comuni. Una tabella corretta e aggiornata è il primo presidio contro conflitti e incomprensioni.

ANAI accompagna gli amministratori nel percorso di formazione continua su questi temi, promuovendo l'uso di criteri tecnici rigorosi, la trasparenza nelle assemblee e il rispetto delle regole poste dal codice civile e dalla giurisprudenza.

Questo opuscolo è uno strumento di lavoro: può essere utilizzato come base per incontri informativi con i condomini, per la predisposizione di relazioni tecniche e per orientare le decisioni assembleari in materia di revisione delle tabelle millesimali.

Per ulteriori materiali di approfondimento, corsi di aggiornamento e supporto operativo, è possibile fare riferimento ai canali ufficiali dell'**Associazione Nazionale Amministratori Immobili (ANAI)**.

Una gestione condominiale consapevole nasce da informazioni corrette, condivise e comprensibili a tutti.