

Tabelle millesimali e mutamento destinazione d'uso: quando è necessaria la revisione?

Esplorazione delle implicazioni giuridiche e tecniche del mutamento della destinazione d'uso degli immobili e della revisione delle tabelle millesimali alla luce della normativa vigente e della giurisprudenza recente.

di [Giuseppe Bordoli](#) – 04.12.24

L'**art.1138 c.c.** stabilisce che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un **regolamento**, il quale contenga le **norme circa l'uso delle cose comuni** e la **ripartizione delle spese**, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la **tutela del decoro** dell'edificio e quelle relative all'**amministrazione**.

Inoltre l'art. 68 disp. att. c.c. nella nuova formulazione dopo la cosiddetta Riforma del condominio precisa che, 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 (primo comma). 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 (art. 68 disp. att. c.c., secondo comma).

Le tabelle millesimali sono la **rappresentazione di un rapporto di valore** realizzata a mezzo di parole e numeri, contenuta in un documento cartaceo. In particolare le tabelle millesimali, tecnicamente, sono una **rappresentazione numerica e grafica di una situazione di fatto** dell'edificio, realizzata **con la combinazione di due criteri fondamentali**: uno **obiettivo** (misurazione della superficie dell'immobile) e uno **valutativo** (coefficienti correttivi assegnati dal tecnico redattore).

La funzione delle tabelle millesimali è non solo quella di stabilire i **quorum deliberativi e costitutivi** ma anche quella di consentire la **ripartizione delle spese**. Se un valore millesimale è errato il condomino penalizzato può quindi avere interesse alla **revisione** delle tabelle, con il preciso intento di **pagare importi inferiori** a quelli che derivano dall'applicazione delle tabelle erroneamente formate.

I valori delle tabelle

Le considerazioni che precedono possono portare a ritenere che i valori nelle tabelle debbano essere **espressi in millesimi**. Del resto, come detto, l'art.68 disp. att. c.c., comma primo, sottolinea che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio (primo comma). L'art.68 disp. att. c.c., però, è una **norma derogabile**, non essendo ricompresa fra le disposizioni qualificate come inderogabili dall'art.72 disp. att. c.c. In altre parole né il codice civile, né le disposizioni di attuazione stabiliscono che i valori delle proprietà immobiliari debbono essere espressi necessariamente in millesimi.

I condomini, quindi, possono adottare anche un criterio di ripartizione delle spese condominiali che faccia riferimento ad **indici alternativi a quelli millesimali**, quali, ad esempio il numero dei vani e non ai millesimi, oppure il criterio dei vani legali o virtuali di ciascun appartamento o anche una misura di frazionamento diversa, come l'espressione in centesimi o decimillesimi.

La destinazione d'uso dell'immobile

La destinazione d'uso dell'immobile influenza certamente il calcolo dei millesimi: si consideri che il **coefficiente di destinazione** assume rilevanza primaria nell'elenco dei coefficienti menzionati dalla circolare del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 12480/1966, ritenuta di fondamentale importanza per la redazione delle tabelle millesimali.

All'individuazione esatta della categoria catastale dell'immobile seguirà un corrispondente coefficiente ai fini della redazione delle tabelle millesimali. Rileva, però la **destinazione d'uso che deriva dal titolo urbanistico**, e non già l'**utilizzo effettivo** che in concreto ne fa il condomino. Poiché la determinazione dei valori proporzionali avviene tenendo conto delle **caratteristiche proprie degli immobili**, e non anche della eventuale possibile destinazione cui sono adibiti in concreto – che è determinata, soprattutto, da valutazioni puramente soggettive, e cioè dalle personali necessità e dalla convenienza economica – consegue che, ove le caratteristiche obiettive dell'immobile, prese in esame nel determinare gli elementi

necessari per il calcolo dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari, rimangano immutate, e cambi soltanto la situazione esterna, che non comporta dirette conseguenze sulle caratteristiche proprie dell'immobile, ma soltanto sulla sua maggiore o minore valorizzazione economica, **non sussistono né gli estremi dell'errore, né delle mutate condizioni dell'edificio per disporre la revisione delle tabelle millesimali.**

Quest'ultime sono **soggette a modifiche solo in relazione a errori, di fatto e di diritto**, che riguardano la determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari oppure a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Il mero **mutamento della destinazione d'uso perciò non determina la necessità di revisionare i millesimi** (Trib. Santa Maria Capua Vetere 29 marzo 2024, n. 1326).

Aderire ad una diversa tesi porterebbe, del resto, all'illogica conseguenza di dover considerare fondata qualsivoglia pretesa di revisione delle tabelle in vigore sulla sola base della libera determinazione di ciascun condomino che, per le più svariate ragioni, dovesse in ipotesi decidere di utilizzare la propria unità, ad uso abitativo o, viceversa, ad uso commerciale.

L'irrelevanza di comportamenti soggettivi risulta con tutta evidenza anche dalla norma di cui all'art. 68 c.c. disp. att. secondo cui, nell'accertamento dei valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, **non si deve tenere conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione.** Tale norma infatti si giustifica nel fatto che tali elementi non riguardano l'obiettivo conformazione strutturale del piano o della porzione di piano in rapporto all'intero edificio, che invece dipende da **altri fattori, dati dall'estensione, dall'altezza, dall'ubicazione e dall'esposizione.**

Recentemente, in contrasto con quanto sopra, la Corte di Appello ha sostenuto che il mutamento della destinazione d'uso di una cantina, ancorché non determini mutazioni delle condizioni dell'edificio determinate da sopraelevazioni con conseguente incremento di superficie, **rientra nella ipotesi indicata al punto 2 dell'articolo 69 disp. att. cc.** (App. Roma 31 maggio 2023, n. 3954).

Ti può interessare anche

Quanti tipi di tabelle millesimali esistono? La classificazione [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*