di Claudio TURCI (*)

Le tabelle millesimali: il documento di riferimento per la gestione del condominio

Gli articoli 68 e 69 Disp. Att. Cod. Civ. così come modificati dalla L. 220/2012 contengono disposizioni più chiare e precise in ordine ai valori millesimali e alla loro eventuale rettifica o modificazione talché le relative tabelle, quali principali documenti di gestione condominiale, potranno ancor più adeguatamente rimanere la base di una corretta ed esatta amministrazione.

L'art. 68 Disp. Att. Cod. Civ. stabilisce che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimali in apposita tabella allegata al regolamento del condominio. È utile sottolineare che tale disposizione è strettamente collegata con l'art. 1118 c.c. il quale dispone chiaramente che i diritti di ogni condòmino sulle parti comuni sono proporzionali al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Dovendo il condòmino partecipare obbligatoriamente, ai sensi del secondo comma della norma poc'anzi citata, alle parti comuni o, meglio, non potendo rinunziare al suo diritto su quest'ultime, al diritto stesso deve essere attribuito un determinato valore al fine di delineare in modo quantitativo, sia per fini economici sia per fini finanziari e sia soprattutto per fini di gestione della cosa comune, il *quantum* di partecipazione dettagliato e analitico.

Questa 'quantità di valore', di cui risulta titolare ciascun comproprietario, del piano o della porzione di piano ragguagliata a quella dell'intero edificio, deve essere espressa in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.



Come dispone l'art. 68 comma 2° Disp. Att. Cod. Civ., è bene sottolineare che, nell'accertamento dei valori millesimali non deve tenersi conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano. Quindi, laddove un condòmino avesse completamente ristrutturato il proprio appartamento con dei materiali pregiatissimi o rari e mediante opere artistiche e decorative uniche ovvero qualora lo avesse locato ad un prezzo altissimo, oltremodo al di sopra del mercato, oppure avesse modificato gli interni e gli esterni dell'immobile in modo totale e complessivo apportando allo stesso sostanziali e costosi miglioramenti, l'unità abitativa medesima sarebbe assegnataria dello stesso identico valore millesimale che le verrebbe attribuito laddove risultasse abbandonata, fatiscente e in disuso. Infatti la quota millesimale ha un contenuto patrimoniale, costituita da una quota ideale di comproprietà dell'area e delle altre parti e impianti comuni dell'edificio, ed è rappresentata da un valore, quindi non da una superficie o numero di vani o cubatura o consistenza benché meno da materiali o rivestimenti pregiati, il quale deve essere rapportato proporzionalmente a quello dell'intero edificio. Bisogna dunque tener conto dell'edificio com'era in origine, indipendentemente dalle migliorie apportate dai proprietari nelle rispettive unità. La quota millesimale può essere determinata anche in modo diverso da quanto previsto *ex lege* in base al principio della salvaguardia del titolo contrario ex art. 1118 c.c.; pertanto anche le tabelle millesimali create contrattualmente in maniera difforme dai criteri normativi, come quelle allegate agli atti di compravendita di ogni appartamento, sono pienamente valide ed efficaci. Comunque è fuor di dubbio, riferendomi anche al titolo di questo articolo, che le tabelle millesimali costituiscano il primario e basilare documento per la corretta gestione dell'amministrazione condominiale sia riguardo all'esatta suddivisione delle spese (di vitale importanza) e sia riguardo ai vari *quorum* assembleari in ordine alla relativa costituzione e deliberazione maggioritaria.