



La tabella millesimale

di **Redazione**

07 Ottobre 2008 - 11:05

La tabella millesimale, nel condominio degli edifici, assolve a una duplice funzione: permette il calcolo delle maggioranze, necessario per poter validamente costituire l'assemblea e deliberare, e consente la ripartizione tra i partecipanti al condominio delle spese per la conservazione delle cose comuni e per l'esercizio dei servizi comuni. È abituale la distinzione tra la tabella di proprietà generale (comunemente denominata tabella A), chiamata a svolgere entrambe le suindicate funzioni, e le eventuali tabelle di proprietà differenziata o settoriale (singole palazzine, scale, ecc.).

L'art. 68 Disp. Att. c.c. prevede e disciplina un'unica tabella millesimale, quella di proprietà, in modo che è corretto parlare di tabella millesimale e non di tabelle millesimali: in relazione alle tabelle diverse da quella di proprietà (ad esempio Tabelle scala, ascensore, riscaldamento, ecc.) è preferibile parlare di criteri di ripartizione delle spese. Mentre i millesimi della tabella di proprietà rappresentano il valore di tutte le proprietà individuali rispetto al valore dell'intero edificio, i criteri di ripartizione delle spese valgono a individuare la proporzione della spesa che ciascun condomino è tenuto a sostenere per il godimento e l'uso dei beni e dei servizi comuni.

La mancanza di norme positive che si preoccupino di fissare i criteri per la determinazione del valore, così come richiesto dalla disciplina del condominio, e più in generale la mancanza di una guida chiara, ragionata e corretta fanno sì che la maggior parte dei professionisti incaricati della formazione delle tabelle si rimettano all'animus aestimandi, in modo da poter considerare tutte quelle caratteristiche e peculiarità che professionalità ed esperienza gli consentiranno di apprezzare.

Non c'è dubbio che si tratti di un accertamento difficoltoso, posto che i coefficienti che determinano una differenza di valore tra un'unità immobiliare e l'altra sono molteplici e estremamente variabili a seconda dell'ubicazione geografica e topografica, dell'epoca di costruzione dell'immobile e soprattutto della stessa tipologia dell'immobile. Rimangono spesso fondati molti dei dubbi sulla effettiva proporzionalità della Tabella e dei criteri di ripartizione delle spese.

In collaborazione con il [Centro Studi Anaci Liguria](#), a cura di Ivano Rozzi. Invia a redazione@ivg.it le tue domande inerenti la materia condominiale. I quesiti più interessanti saranno trattati con appositi articoli in questa rubrica.

