



LE TABELLE MILLESIMALI

Guida operativa completa

Le tabelle millesimali sono strumenti fondamentali nella gestione dei condomini. Servono a suddividere in modo proporzionale la proprietà e le spese tra i vari condomini, utilizzando l'unità di misura del "millesimo", da cui prendono il nome.

Tecnici&Professione

Associazione Nazionale "Donne Geometra"

Le **tabelle millesimali** sono strumenti fondamentali nella gestione dei condomini. Servono a suddividere in modo proporzionale la proprietà e le spese tra i vari condomini, utilizzando l'unità di misura del "millesimo", da cui prendono il nome.

Esse rappresentano la **proporzione del valore** di ogni unità immobiliare rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi (su base 1000).

Ogni appartamento ha un valore millesimale che riflette la sua dimensione, posizione, esposizione, piano, e altri fattori.

L'art. 68, co. 1 e 2 delle disp. att. c.c., sottolinea che ogni condominio deve avere, **allegata al regolamento condominiale**, apposita tabella che individui il valore millesimale assegnato ad ogni appartamento.

Ai sensi del codice civile:

1. Ogni **diritto alle parti comuni condominiali** è dettato dalle tabelle millesimali (art. 1118, co. 1 del c.c.);
2. Il dovere di ogni condomino di **contribuire alle spese** è dettato dalle tabelle millesimali (art. 1123, co. 1 del c.c.).

A cosa servono le tabelle millesimali

La loro funzione principale è **ripartire le spese comuni** (manutenzione, pulizie, servizi, ecc.) in maniera equa tra i proprietari. In questo modo, ogni condomino contribuisce in base alla propria quota di proprietà, tenendo conto di fattori come:

- la **superficie** dell'unità abitativa,
- la **posizione** all'interno dell'edificio,
- elementi specifici come **balconi, esposizione, valore commerciale e finiture**.

Facciamo un esempio semplice

Immaginiamo un condominio composto da più appartamenti, ognuno con dimensioni, esposizione e caratteristiche diverse. È evidente che chi possiede un attico panoramico pagherà una quota maggiore rispetto a chi vive in un piccolo appartamento al piano terra. Le tabelle millesimali servono proprio a questo: assegnare un valore proporzionale a ogni unità abitativa, in base a criteri oggettivi come la superficie, la posizione, il valore commerciale e altri aspetti tecnici.

Grazie a questo sistema, si può calcolare con precisione quanto ogni condomino deve contribuire alle spese comuni, come la manutenzione dell'ascensore, la pulizia delle scale, l'illuminazione delle aree comuni o il riscaldamento centralizzato. Ma non solo: le tabelle millesimali entrano in gioco anche quando si devono prendere decisioni importanti in assemblea, come lavori straordinari o modifiche all'edificio. In alcuni casi, infatti, non conta solo il numero di voti, ma anche i millesimi posseduti da chi vota.

Perché sono importanti

Le tabelle millesimali sono importanti perché rappresentano la base su cui si fonda tutta l'organizzazione economica di un condominio. Senza di esse, sarebbe davvero difficile — se non impossibile — gestire in modo chiaro e giusto la ripartizione delle spese comuni.

Pensiamoci: in un condominio, ci sono tante spese da affrontare insieme:

- pulizia delle scale,
- manutenzione dell'ascensore,
- giardinaggio,
- riscaldamento centralizzato,
- luce nei corridoi, solo per citarne alcune.

La domanda è: chi paga cosa? E in quale misura?

Le tabelle millesimali rispondono proprio a questa domanda, assegnando a ogni unità immobiliare una quota ben precisa, calcolata in base a criteri oggettivi come la superficie, la posizione, l'esposizione o il valore commerciale dell'appartamento.

La loro importanza si vede soprattutto nei momenti critici, come quando ci sono lavori straordinari da approvare o spese particolarmente elevate da sostenere. Avere una suddivisione chiara e riconosciuta da tutti aiuta a evitare discussioni, sospetti di favoritismi o sensazioni di ingiustizia.

Inoltre, le tabelle millesimali hanno anche un valore **legale**. Se sorgono dei conflitti tra condomini, o se qualcuno contesta una spesa, le tabelle sono il punto di riferimento oggettivo su cui basare ogni valutazione. Per questo motivo, devono essere redatte con attenzione da tecnici qualificati e, se necessario, aggiornate nel tempo.

Le tipologie di tabelle millesimali

All'interno di un condominio non esiste un'unica tabella millesimale, ma **diverse tipologie**, ciascuna con una funzione specifica. Le due principali sono: le **tabelle di proprietà** e le **tabelle di gestione**.

Le **tabelle di proprietà** indicano la quota che ogni condomino possiede sull'intero edificio. In pratica, servono a rappresentare il peso di ciascuna unità immobiliare rispetto al totale del condominio. Sono particolarmente importanti quando si devono prendere decisioni che riguardano l'intero stabile, come ad esempio l'approvazione del bilancio, l'esecuzione di lavori straordinari o le modifiche strutturali. In questi casi, infatti, i voti in assemblea non si contano solo "per testa", ma anche in base ai millesimi di proprietà posseduti da ciascuno.

Le **tabelle di gestione**, invece, servono a suddividere le spese per i vari **servizi comuni**: pensiamo, ad esempio, all'ascensore, all'impianto di riscaldamento centralizzato, alle pulizie o alla manutenzione delle aree verdi. Queste spese possono essere ripartite in maniera diversa a seconda dell'effettivo utilizzo: chi abita al piano terra, per esempio, potrebbe contribuire meno alle spese dell'ascensore, mentre chi vive all'ultimo piano potrebbe pagarne una quota maggiore. Proprio per questo, le tabelle di gestione sono spesso **personalizzate** e articolate in più sezioni.

Normativa di riferimento

Non esiste una norma precisa del Codice Civile che stabilisca criteri univoci per il calcolo dei millesimi o per la compilazione delle relative tabelle. Questo significa che non c'è una formula standard valida per tutti i casi. Nel tempo, i professionisti incaricati della redazione delle tabelle millesimali — come *geometri, ingegneri, architetti o periti* — si sono orientati seguendo alcune indicazioni contenute in due circolari emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici (la n. 12480 del 26 marzo 1966 e la n. 2945 del 26 luglio 1993). Tuttavia, queste circolari non sono vincolanti.

Di fatto, ogni tecnico utilizza il proprio metodo, purché sia coerente, giustificato e trasparente verso il cliente e gli altri condomini. Proprio per questa ragione, può accadere che due tecnici, chiamati a redigere le tabelle per lo stesso condominio, arrivino a risultati leggermente diversi.

Anche se manca una normativa tecnica uniforme, le tabelle millesimali sono comunque regolate dal Codice Civile, in particolare dagli articoli 1117 e seguenti, che ne definiscono l'utilità all'interno del contesto condominiale.

In base al modo in cui vengono redatte e approvate, le tabelle possono essere:

- Contrattuali, se previste direttamente nel regolamento di condominio redatto al momento della compravendita;
- Assembleari, se approvate dall'assemblea dei condomini;
- Giudiziali, se stabilite da un giudice, ad esempio in caso di disaccordo tra i proprietari.

In ogni caso, la chiarezza e la correttezza nella loro redazione sono fondamentali per garantire una gestione condominiale efficace e priva di conflitti.

Come si calcolano le tabelle millesimali

Il calcolo delle tabelle millesimali è un'attività tecnica di particolare rilevanza che richiede competenze specialistiche in ambito edilizio e normativo. Non si tratta semplicemente di suddividere matematicamente le unità immobiliari, ma di valutare con precisione l'incidenza di ciascuna di esse sull'intero fabbricato, sulla base di criteri oggettivi e giustificabili.

Analisi preliminare dell'edificio

Il primo passaggio consiste in un'analisi tecnica dell'immobile condominiale. Un professionista abilitato (geometra, ingegnere, architetto o perito) esegue un rilievo accurato per determinare:

- **La superficie reale di ogni unità immobiliare;**
- **La posizione (piano, esposizione solare, vista);**
- **La presenza di pertinenze come balconi, terrazzi, cantine, box o posti auto;**
- **Il grado di finitura interna (materiali, impianti, isolamento);**
- **La destinazione d'uso (abitazione, ufficio, locale commerciale, ecc.).**

Sulla base di questi elementi, viene attribuito a ogni unità un valore proporzionale espresso in millesimi: l'intero edificio corrisponde a 1.000/1000. Un'unità con 100 millesimi, ad esempio, rappresenta il 10% del valore complessivo dell'immobile.

Compilazione della tabella



I dati raccolti vengono inseriti in una tabella formale, che riassume la quota millesimale di ciascun proprietario. In molti casi, si procede con la suddivisione delle tabelle in più sezioni, a seconda della tipologia di spese condominiali (ad es. scale, ascensore, riscaldamento, giardino, ecc.), in modo da riflettere il diverso utilizzo dei servizi comuni.

È fondamentale che la metodologia adottata sia coerente, documentabile e conforme alla normativa vigente. Per questo motivo, è fortemente consigliato affidare l'incarico a un tecnico esperto, in grado di redigere tabelle attendibili ed evitare potenziali contestazioni tra i condomini.

Le fasi operative nel dettaglio

La redazione delle tabelle millesimali prevede una serie di passaggi tecnici, articolati in due principali fasi: quella preliminare e quella analitica.

Fase preliminare

- Studio dell'immobile: Identificazione delle parti comuni e verifica di eventuali aree a uso differenziato.
- Raccolta dati: Reperimento di tutte le informazioni tecniche utili per definire il numero e la tipologia di tabelle necessarie (proprietà, scale, ascensore, riscaldamento, ecc.).

Fase tecnica e analitica

1. Rilievo delle superfici

- **Verifica delle dimensioni reali tramite planimetrie catastali o misurazioni in loco.**
- **La superficie utile viene calcolata al netto di muri perimetrali, pilastri e vani tecnici.**

2. Verifica della destinazione d'uso dei vani

- **Analisi della funzione e posizione di ciascun ambiente.**
- **Attribuzione dei coefficienti di destinazione, in base all'utilizzo effettivo.**

3. Orientamento dell'edificio

- **Rilevazione della posizione rispetto ai punti cardinali per applicare il coefficiente di esposizione solare.**

4. Tipo di affaccio

- **Valutazione degli affacci (su strada, cortile, panorama) che influenzano l'appetibilità e quindi il valore dell'unità.**

5. Altezza dei vani e dei piani

- **Misurazione dell'altezza netta interna e del livello rispetto al piano terra, utile all'applicazione del coefficiente di elevazione.**

6. Luminosità

- **Calcolo del rapporto illuminante (superficie finestrata/superficie utile) per valutare la qualità dell'ambiente interno.**

7. Impianto di riscaldamento centralizzato (se presente)

- **Verifica della quantità e distribuzione degli elementi radianti (es. termosifoni), tenendo conto della posizione della caldaia e delle perdite di rendimento in base alla distanza.**

Il processo di calcolo e redazione delle tabelle millesimali deve essere eseguito con estrema attenzione, seguendo criteri trasparenti, documentati e tecnicamente fondati. Solo in questo modo è possibile garantire una ripartizione equa delle spese e prevenire conflitti tra condomini, assicurando al tempo stesso la validità legale delle tabelle stesse.

Esempio: **tabella millesimale** con ulteriori dettagli tecnici per ciascuna unità immobiliare:

 Unità	 Superfici e (mq)	 Orient./Luminosità	 Destinazione d'uso	 Tipo di affaccio	 Altezza a vani (m)	 Superficie corretta	 Valore millesimale
A1	80	1.00	Residenziale	Principale	2.70	80.00	164.47
A2	75	1.05	Residenziale	Laterale	2.70	78.75	161.04
B1	90	1.10	Commerciale	Principale	3.00	99.00	202.47
B2	85	1.00	Residenziale	Retro	2.80	85.00	173.94
C1	100	1.15	Commerciale	Principale	3.20	115.00	298.08
Totale	—	—	—	—	—	457.75	1000.00

🔴 Note tecniche:

- La **superficie corretta** è ottenuta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente di orientamento/luminosità.
- Il **valore millesimale** è calcolato come:

$$\text{Superficie corretta dell'unità} / \text{Superficie corretta totale del condominio} \times 1000$$

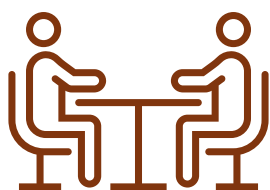
Tale calcolo consente di attribuire a ogni proprietà la giusta quota di partecipazione alle spese condominiali, proporzionalmente al suo peso specifico rispetto all'intero edificio.

È possibile modificare o rettificare le tabelle millesimali?

Sì, ma solo in circostanze ben precise previste dalla legge. La correzione o l'integrazione delle tabelle millesimali è ammessa quando si verifica un errore materiale nella valutazione dell'immobile, come ad esempio:

- Il mancato calcolo della **luminosità** delle unità.
- L'assenza di considerazioni sull'**altezza del piano**.

Quando le modifiche sono consentite



Le tabelle possono essere aggiornate anche in seguito a cambiamenti strutturali importanti, tra cui:

- **Sopraelevazione**: costruzione di nuove unità abitative sopra quelle esistenti.
- **Ampliamento**: espansione orizzontale di una proprietà.
- **Costituzione di nuove unità**: come la trasformazione di un sottotetto in appartamento.

Rettifica e Modifica delle Tabelle Millesimali – Art. 69 Disp. Att. Cod. Civ.



L'articolo 69 delle *Disposizioni di Attuazione del Codice Civile* stabilisce che i valori proporzionali indicati nelle tabelle millesimali possono essere rettificati o modificati, ma per procedere è necessario il **voto unanime di tutti i condomini proprietari**.

Tuttavia, la stessa norma prevede due eccezioni in cui è possibile deliberare l'intervento anche **nell'interesse di un solo condomino** senza l'unanimità, adottando la **maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma** del Codice Civile, cioè:

La maggioranza degli intervenuti in assemblea, rappresentante almeno **la metà del valore dell'edificio**.

✓ Le due eccezioni riguardano:

1. **Errore tecnico** nelle tabelle millesimali, ossia un difetto obiettivamente verificabile nel calcolo o nella valutazione.
2. **Alterazione superiore a un quinto del valore proporzionale** di una singola unità immobiliare, dovuta a interventi che modificano la struttura dell'edificio, come:
 - Sopraelevazioni
 - Aumento o diminuzione della superficie di una o più unità
 - Variazione nel numero complessivo delle unità immobiliari

In quest'ultimo caso, la legge chiarisce che **le spese per la modifica delle tabelle sono a carico del soggetto che ha causato la variazione.**

Le tabelle devono essere sempre **modificate** quando:

- ci sono **errori** nei calcoli originali,
- si effettuano **interventi strutturali** (es. frazionamenti, ampliamenti),
- cambiano **norme legislative**.

Anche le modifiche vanno approvate in assemblea con apposita procedura.

Precisazioni giurisprudenziali per errori e rettifiche



La giurisprudenza ha chiarito che, per considerare valido l'**errore tecnico**, questo deve essere **oggettivamente dimostrabile** e non legato a mere discrepanze soggettive.

Infine, alcune recenti sentenze stabiliscono che, se la revisione della tabella **non incide sui diritti e doveri sostanziali**, ma rappresenta un **adeguamento matematico**, è sufficiente il **voto della maggioranza degli intervenuti** in assemblea che rappresenti **almeno 500 millesimi**.

Una **Sentenza della Cassazione** (10 marzo 2011, n.5690, ha osservato che il condominio, in presenza di una tabella errata e di una decisione del Giudice competente che attesti lo sbaglio, può agire con l'azione di indebito arricchimento e ottenere, dalla data del passaggio in giudicato della sentenza, il **rimborso delle spese**.

Riepilogo: quando è ammessa la rettifica delle Tabelle Millesimali

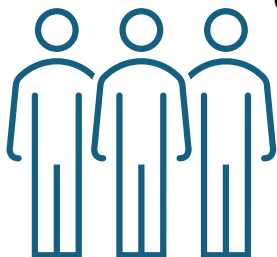
La modifica è consentita nei seguenti casi:

Motivo	Descrizione
Errore materiale	Mancato calcolo della luminosità, altezza del piano o altri fattori oggettivi
Modifiche strutturali	Sopraelevazioni, ampliamenti orizzontali, trasformazione di spazi in nuove unità abitative
Alterazione del valore oltre 1/5	Variazione significativa del rapporto millesimale rispetto alla struttura originaria

✗ La sola variazione della **destinazione d'uso** dell'unità immobiliare non è sufficiente per giustificare la modifica.

Incarico tecnico e quorum per l'approvazione

Il professionista incaricato di redigere le nuove tabelle millesimali deve essere **nominato dall'assemblea**, e non scelto autonomamente dall'amministratore. Per l'affidamento dell'incarico è necessario il **voto favorevole della maggioranza degli intervenuti**, che rappresenti **almeno un terzo del valore dell'edificio** (ossia **333 millesimi**).



Quorum richiesto per approvazione

In base all'art. 69 delle *Disposizioni di Attuazione del Codice Civile*, il principio generale richiede **l'unanimità dei condomini proprietari**. Tuttavia, ci sono **due eccezioni** che permettono di deliberare con maggioranza semplice (art. 1136, secondo comma C.C.).

Condizione	Quorum necessario
Errore tecnico oggettivamente verificabile	Maggioranza degli intervenuti + almeno la metà del valore dell'edificio
Alterazione del valore di oltre 1/5	Idem come sopra
Adeguamento matematico privo di impatto su diritti/doveri	Maggioranza degli intervenuti + almeno 500 millesimi

✦ La giurisprudenza sottolinea che gli errori devono essere **oggettivi e misurabili**, come quelli tecnici, escludendo divergenze interpretative.

Nomina del tecnico e affidamento dell'incarico

La redazione delle nuove tabelle millesimali deve essere affidata ad un tecnico **scelto dall'assemblea**. Non è ammessa la nomina autonoma da parte dell'amministratore.

Passaggio	Quorum richiesto
Nomina del tecnico	Maggioranza degli intervenuti + almeno 1/3 del valore (333 ‰)
Riparto costi (se modifica strutturale)	A carico del condomino responsabile della variazione

*Curiosamente, la **variazione della destinazione d'uso** di un'unità immobiliare non rientra tra le cause legittime per modificare i millesimi.*

Rischi di tabelle errate

Errori nelle tabelle possono causare:

- contenziosi legali tra i condomini,
- blocchi decisionali,
- problemi nella vendita degli immobili,
- perdita di fiducia nella gestione condominiale.

Per questo è essenziale che siano **precise, aggiornate e validate da esperti**.

Il legame con il regolamento condominiale

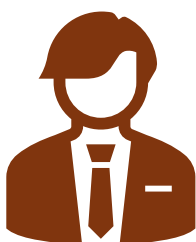


Il **regolamento condominiale** stabilisce le regole di convivenza e spesso integra le tabelle millesimali. Qualsiasi modifica strutturale deve riflettersi sia sulle tabelle che sul regolamento stesso, per mantenere allineamento e coerenza giuridica.

Consigli utili

- **Verifica periodicamente** che le tabelle siano aggiornate e coerenti con lo stato dell'edificio;
- In caso di dubbi o interventi, **coinvolgi un tecnico specializzato**;
- Favorisci il **dialogo tra i condomini e l'amministratore** per risolvere eventuali divergenze;
- Ricorda: **una buona gestione delle tabelle millesimali è alla base di una convivenza serena ed efficiente**.

Chi gestisce le tabelle millesimali



La **gestione delle tabelle millesimali** è una delle responsabilità principali dell'**amministratore di condominio**. È lui che ha il compito di conservarle, mantenerle aggiornate e renderle accessibili ai condomini in caso di necessità.

L'amministratore convoca l'assemblea ogni volta che si devono approvare nuove tabelle o modificarne di esistenti. Quando le situazioni diventano più complesse, si affida a tecnici qualificati per rivedere o ricalcolare i millesimi in

modo professionale e conforme alla legge.

Inoltre, svolge anche un importante **ruolo di mediazione**, aiutando i condomini a comprendere il funzionamento delle tabelle e intervenendo nei casi di contestazione o incertezza.

Fac – Simile Relazione Tecnica per la Redazione delle Tabelle Millesimali

Condominio: Via degli Olmi, 24 – Rieti **Tecnico Incaricato:** Geom. Francesca Bianchi **Committente:** Condominio “Olmi 24” **Data Sopralluogo:** 29 luglio 2025

Premessa

La presente relazione è redatta al fine di determinare, in maniera equa e conforme alla normativa vigente, le tabelle millesimali del condominio sito in Via degli Olmi n. 24, Rieti. L'analisi è stata condotta secondo i principi stabiliti dal Codice Civile (art. 1117 e seguenti) e le Linee Guida del C.N.G. e G.L.

Metodo di Calcolo

Il procedimento si è basato sui seguenti criteri:

- **Rilievo delle superfici utili nette** delle unità immobiliari.
- **Applicazione di coefficienti correttivi**, tra cui:
 - Coefficiente di destinazione d'uso
 - Coefficiente di esposizione/affaccio
 - Coefficiente di piano/altezza
 - Coefficiente di orientamento/luminosità

La **Superficie Corretta** è il prodotto della superficie reale per il coefficiente complessivo applicato.

La **formula utilizzata** per il calcolo del valore millesimale è la seguente:

Valore millesimale=

$(\text{Superficie corretta dell'unità} / \text{Superficie corretta totale del condominio}) \times 1000$

Tale formula consente di attribuire in maniera proporzionale e trasparente la quota di proprietà e di contribuzione alle spese comuni.

Dettaglio delle Operazioni Tecniche

- Verifica delle **planimetrie catastali** e stato dei luoghi.
- Misurazione di **aperture illuminanti, altezza vani, elementi radianti**.
- Classificazione di ciascun ambiente in base alla **funzione ordinaria**, indipendentemente dall'uso effettivo da parte del singolo condomino.
- Rilevamento di **affacci e orientamenti** delle unità.

- Stima dei **valori corretti** e attribuzione dei millesimi.

Risultati Finali

Sulla base dei dati raccolti, sono state redatte:

-  **Tabella millesimale generale** (ripartizione spese comuni)
-  **Tabelle particolari:** scale, ascensore, impianto termico

Conclusioni

Le tabelle redatte sono conformi ai criteri tecnico-normativi previsti, garantendo equità nella ripartizione delle spese condominiali e nella rappresentanza in assemblea. Si raccomanda l'approvazione delle tabelle con delibera unanime o secondo il quorum previsto dalla riforma del condominio (L. 220/2012), in caso di correzioni dovute ad errori o modifiche superiori al 20% del valore proporzionale di una singola unità.