

## **QUANDO E DA CHI PUO' ESSERE RICHIESTA LA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI**

La revisione della tabella millesimale può essere richiesta solo nei casi espressamente previsti dalla legge, anche nell'interesse di un solo condomino. La prima ipotesi considerata è quella in cui il valore millesimale espresso nella tabella sia conseguenza di un errore che origini un'apprezzabile divergenza tra il valore da essa attribuito ad una o più unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse. Gli errori rilevanti ai fini della revisione sono quelli obiettivamente verificabili, quali una divergenza di estensione della superficie o la diversità di piano, restando di conseguenza esclusa la rilevanza dei criteri soggettivi, quali possono essere quelli di ordine estetico. Dell'esistenza dell'errore deve essere fornita una rigorosa prova, non essendo sufficiente la semplice affermazione che i criteri adottati siano diversi da quelli applicati in altri edifici magari limitrofi e con caratteristiche analoghe. Ciò esclude che possa farsi ricorso alla revisione nel caso in cui, con riguardo alle tabelle millesimali di natura contrattuale, le parti abbiano in modo unanime accettato di esonerare alcuni condomini dall'obbligo di concorrere al pagamento delle spese condominiali o abbiano previsto una loro partecipazione ridotta: non si è infatti in presenza di un errore, ma di una precisa volontà dei condomini di avvantaggiare altri nella partecipazione delle spese.

La tabella deve essere modificata anche quando siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani oppure, più in generale, di opere innovative di ampia portata in grado di notevolmente alterare il rapporto originario tra i valori dei singoli piani. Deve pertanto trattarsi di un intervento importante e considerevole, in grado influire in modo cospicuo sull'essenza e sull'aspetto dell'edificio. Il che giustifica il fatto che non tutte le opere innovative sono di per sé idonee a legittimare la richiesta di modifica delle tabelle, ma solo quelle che presentano i predetti requisiti. E' certo, ad esempio, che la costruzione di un nuovo piano sopra l'edificio condominiale comporta la necessità di provvedere a cambiare l'esistente tabella. Non sempre così può dirsi nel caso di trasformazione del sottotetto in un locale abitabile, senza alcuna modifica della struttura dell'edificio, qualora ciò non comporti una notevole alterazione dell'originario rapporto millesimale tra i singoli piani. La tabella va invece modificata se l'originario negozio e la sottostante cantina vengono adibiti ad abitazione, nel senso che a tale mutamento di destinazione consegue un maggior uso delle parti e dei servizi comuni, a cominciare dall'androne e dalla portineria, per finire all'impianto idrico e fognario.

### ***Le tabelle deliberate dall'assemblea.***

Le tabelle millesimali possono anche trovare origine da una delibera assembleare, quando, al momento della costituzione del condominio, il costruttore o l'unico originario proprietario dell'edificio, non provvedendovi, abbiano invece lasciato tale compito ai condomini. La previsione di legge secondo cui la tabella millesimale deve essere allegata al regolamento di condominio non esclude infatti che i condomini, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stipulare una convenzione limitata alla determinazione delle tabelle millesimali. Simili tabelle devono necessariamente rispettare i criteri di riparto delle spese previsti dalla legge, a cui solo le tabelle di natura contrattuale possono derogare. A differenza di quelle contrattuali,

possono anche essere modificate dall'assemblea stessa con il voto favorevole della maggioranza dei condomini intervenuti e portatori di almeno la metà dei millesimi. Attenzione però, perché la relativa delibera, quand'anche assunta con una minore maggioranza, deve comunque ritenersi annullabile e non già nulla, per cui l'eventuale impugnazione avanti l'autorità giudiziaria deve essere proposta a pena di decadenza nel rispetto dei rigorosi termini previsti dalla legge, cioè entro trenta giorni decorrenti dalla data delle deliberazione per i dissenzienti e da quella di comunicazione del verbale per gli assenti. Ciò significa che in difetto di impugnazione entro tali termini anche la delibera così irregolarmente assunta deve ritenersi pienamente vincolante per tutti i condomini. All'accertamento dell'invalidità della delibera è legittimato, dal lato attivo, il condomino assente o dissenziente e dal lato passivo soltanto il condominio, nella persona del suo amministratore. Non è invece necessaria la partecipazione al giudizio dei singoli condomini, i quali invece sono parti necessarie esclusivamente rispetto alla diversa azione diretta ad ottenere la modificazione in sede giudiziaria della tabella millesimale.