

Cambio di destinazione d'uso e tabelle millesimali

Alfonsina Capone

Le tabelle millesimali sono strumenti fondamentali per la gestione equa e trasparente delle spese condominiali, poiché determinano le quote di proprietà delle parti comuni. La recente sentenza del Consiglio di Stato n. 6080/2024 sottolinea come l'errata o non aggiornata ripartizione delle quote possa comportare oneri non equamente distribuiti per alcuni condomini, specialmente in presenza di interventi edilizi che prevedano un cambio di destinazione d'uso.

Le tabelle millesimali: strumento essenziale per la gestione condominiale

Le tabelle millesimali sono strumenti fondamentali nella gestione dei condomini e hanno lo scopo di determinare le quote di proprietà e quindi la ripartizione delle spese condominiali tra i vari condomini.

Esse infatti rappresentano in modo proporzionale il valore di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore complessivo dell'intero edificio, che è convenzionalmente comparato a **1000 millesimi**.

Ad ogni subalterno o unità immobiliare con autonoma destinazione è attribuito un valore millesimi. Esistono varie tipologie di tabelle millesimali, quelle di **carattere generale** (riparazioni straordinarie, costi per la pulizia delle aree comuni, etc.) e quelle **specifiche solo per alcune tipologie di spese** (es. spese di manutenzione dell'ascensore o delle scale). In particolare, queste ultime vengono determinate sia in base al valore dell'unità immobiliare (proprio come nel caso dei millesimi generali) e sia in base all'utilizzo della parte comune considerata.

Il valore in millesimi viene calcolato considerando vari elementi (generalmente si fa riferimento a quelli previsti nella circolare 26 marzo 1966 n. 12480 del Ministero dei lavori pubblici), tra cui:

- la superficie;
- l'esposizione o orientamento;
- il prospetto;
- l'altezza di piano;
- il numero di piano;
- destinazione d'uso.

Le tabelle millesimali sono generalmente statiche, cioè una volta redatte seguono restano inalterate per tutta la vita dell'edificio. A volte, però, ci sono dei casi che rendono necessaria una revisione di queste tabelle, come previsto anche nell'art. 69 del c.c., il quale sottolinea che *"Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:*

- 1) *quando risulta che sono conseguenza di un errore;*
- 2) *quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione."*

Oltre ad avere un peso in termini spesa, il calcolo dei millesimi di proprietà generali ha anche un ruolo fondamentale nella votazione delle delibere assembleari, non a caso **i millesimi influenzano i quorum deliberativi delle assemblee condominiali**, definendo così il potere decisionale di ciascun condomino.

E' evidente, quindi, che il mutamento di destinazione d'uso di un'unità immobiliare, specie quando trasforma un vano accessorio (come un sottotetto o un locale tecnico) in spazio abitativo autonomo, non incide solo sul profilo urbanistico-edilizio, ma produce effetti rilevanti anche nella sfera condominiale, in particolare sul piano della ripartizione delle spese. In assenza, quindi, di un aggiornamento delle tabelle, operazione che richiede in molti casi l'unanimità dei condomini, i condomini potrebbero trovarsi a sopportare oneri ingiustamente distribuiti.

Utili chiarimenti su tale problematica sono deducibili nella **sentenza del Consiglio di Stato n. 6080/2024**.

Trasformazione del sottotetto e le conseguenze sulle tabelle millesimali

La sentenza del Consiglio di Stato ha come elemento centrale un'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 del DL n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003 (terzo condono). L'oggetto della sanatoria riguardava la trasformazione del sottotetto dell'immobile.

In prima battuta il Comune, ritenendo che l'intervento rientrasse tra quelli ammissibili, poiché si trattava di un cambio di destinazione d'uso senza aumento volumetrico, ha accolto l'istanza e rilasciato il permesso di costruire in sanatoria.

Tuttavia, non tutti i condomini hanno accolto favorevolmente la trasformazione, e alcuni di essi hanno impugnato il permesso edilizio davanti al TAR della Liguria. Il ricorso abbracciava varie questioni di legittimità urbanistica e alcune tecniche di tipo igienico-sanitario, tra cui la presunta assenza dei requisiti minimi di altezza, areazione e illuminazione necessari per una destinazione d'uso abitativo.

Tuttavia, oltre agli aspetti tecnici, è emerso con forza nel contenzioso un aspetto centrale nella vita condominiale ossia quello delle **tabelle millesimali**.

I ricorrenti erano preoccupati dalla creazione di questa nuova unità abitativa, poiché la trasformazione del sottotetto in un'unità abitativa avrebbe comportato un aumento del carico insediativo dell'edificio, incidendo su consumi, sulle manutenzioni e sulle spese comuni, senza che fosse stata approvata, né tantomeno modificata, una nuova tabella millesimale condominiale che contemplasse la nuova distribuzione dei valori delle singole unità. Dall'intervento edilizio scaturiva, infatti, un impatto evidente sugli equilibri condominiali, alterando i rapporti proporzionali tra le unità immobiliari. Ecco perché l'eventuale revisione delle tabelle millesimali, per come prescrive l'art. 69 c.c., avrebbe richiesto l'unanimità dei condomini.

Il TAR Liguria ha accolto il ricorso, riconoscendo l'importanza insita nelle tabelle millesimali, ma ciò non è stato accettato dal proprietario del sottotetto, che è ricorso in appello al Consiglio di Stato, contestando tra l'altro la legittimazione degli appellati e sostenendo la correttezza del procedimento seguito per la sanatoria. Il Consiglio di Stato sottolinea che *"il provvedimento impugnato comporta per l'intero condominio un ulteriore, autonomo carico insediativo edilizio sulle utenze e sui servizi comuni (...) ingiustamente ripartito su tutti i condomini, ovviamente escluso il sottotetto in questione. Una situazione modificabile solo con una diversa ripartizione delle relative tabelle millesimali che, da un lato, di fatto presuppone come regolare e "legittima" l'esistenza di un'autonoma unità abitativa nel sottotetto, dall'altro - come noto - risulta ottenibile esclusivamente in via giudiziale con decorrenza ex tunc, essendo, diversamente, necessaria l'unanimità di tutti i condomini, ivi compresi quelli dell'unità abitativa "sottotetto", al momento non gravati da alcuna spesa e, quindi, difficilmente favorevoli a tale modifica. In pratica un continuo danno ingiusto, sopportato da tutti gli altri condomini in conseguenza dell'illegittimo provvedimento nei termini di cui sopra"*.

Quindi, le tabelle millesimali rappresentano uno strumento essenziale per garantire **un'equa ripartizione delle spese condominiali**, e per tale motivo vanno aggiornate qualora sussistano le condizioni, come la creazione di un'unità abitativa aggiuntiva, volte ad alterare gli equilibri economici nel condominio. Infatti senza un'adeguata revisione delle tabelle millesimali, gli altri condomini subiranno un danno ingiusto, dovendo sostenere, *in primis*, costi maggiori per i servizi comuni (aumento del carico) e *in secundis* venendo danneggiati dall'assenza di un'equa ripartizione. Questo in quanto il maggior valore dell'unità sottotetto non verrebbe riconosciuto dal mancato aggiornamento dalle tabelle millesimale, inducendo maggiori quote di partecipazione nelle altre proprietà.

Il riconoscimento dell'abitabilità di un sottotetto, anche se ottenuto attraverso un condono edilizio, non può ignorare le regole condominiali, in particolare la **necessità di revisione delle tabelle millesimali** per garantire un'equa ripartizione degli oneri tra tutti i proprietari.

La sentenza dimostra come le tabelle millesimali, spesso considerate un aspetto meramente tecnico o secondario, si rivelino invece uno strumento centrale nella tutela dei diritti collettivi.

Tali tabelle non sono solo meri numeri su un foglio, ma strumenti essenziali per la gestione delle spese comuni e la tutela delle proporzioni oggettive tra le proprietà presenti. La modifica dello stato dei luoghi non può che incidere sulle suddette proporzioni, con conseguenti oneri aggiuntivi su tutti i condomini, di conseguenza non può essere possibile una variazione del valore immobiliare senza il consenso unanime richiesto ai condomini.