

IL MONDO DELLE TABELLE MILLESIMALI

Prima di addentrarci nella giungla della Nuova Riforma del Condominio con tutte le sue novità e modifiche che magari per i non addetti ai lavori potrebbero molte di esse risultare quanto mai poco digeribili vorremmo fare un breve passaggio su un altro argomento a volte “poco compreso” ma di cui tutti sentiamo parlare: “le Tabelle millesimali”.

Molti concepiscono il “mondo” del Condominio spesso a proprio modo cercando ad ogni modo di plasmare questo universo spesso a loro vantaggio interpretando questa o quella regola del regolamento condominiale o ancora peggio “reinventandosi” legislatori e arrogandosi il titolo di onniscienti in ogni situazione. Ecco, probabilmente per la loro poca fama, le Tabelle Millesimali sono forse uno dei pochi argomenti in cui non c'è spazio alcuno per fraintendimenti o strane “allucinazioni”.

Quando si parla di Tabelle Millesimali, la fantasia di chi nulla sa di esse, corre chissà in quali direzioni e probabilmente non in quella giusta. Intanto, è bene subito precisare, che si chiamano "millesimali" in quanto esprimono la somma totale del valore dei vari immobili (o unità immobiliari) costituenti l'edificio (o condominio) cui esse si riferiscono, in una misura sempre uguale a mille, per consentire una più agevole loro gestione. E' come evidenziare i vari valori in misura percentuale anziché in valore reale. Per semplificare: se un edificio vale 330 milioni ed una sua unità 33 milioni il valore di quest'ultima può essere benissimo espresso con riferimento all'edificio, come pari al 10% del valore dell'edificio stesso. Così succede per le Tabelle Millesimali che, anziché riportare il valore a cento, come nell'esempio appena fatto, lo rapportano a mille. Ciò avviene perché i valori che si cercano sono tutti relativi ad un unico edificio o condominio per cui non interessa conoscere il valore reale delle varie unità immobiliari, ma solo la sua incidenza (nel caso riferita a mille) rispetto all'intero edificio.

Le tabelle sono quelle che vengono utilizzate dall'amministratore per suddividere tra tutti i condomini le varie spese. Queste vengono dettagliate nel rendiconto che deve essere poi sottoposto all'assemblea del condominio per la sua approvazione con il riparto di tali spese, che viene effettuato utilizzando appunto le tabelle millesimali.

Nella prassi comune esistono diversi tipi di tabelle ognuna riferita alle tipologie di spese che possono distinguersi in **necessarie** (o principali) e **complementari** (od eventuali).

Appartengono al primo gruppo la tabella di proprietà (o tabella A), la tabella B che serve per la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, la tabella per l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato ove esistente (normalmente tabella D). Possono poi esistere per ciascun edificio ulteriori tabelle che si rendono necessarie od opportune in determinati casi per far fronte a particolari tipologie di cose comuni e per la ripartizione delle spese particolari (si pensi ad esempio alla tabella per le spese di portierato).

Con la Riforma del Condominio non è più necessaria l'unanimità dei consensi sia per la formazione che per la modifica o la revisione dei valori millesimali e questo sia nell'ipotesi che si tratti di tabelle approvate a maggioranza, sia che si tratti di tabelle allegate a regolamenti di condominio di natura contrattuale. Basterà infatti il voto della metà più uno di coloro che sono intervenuti in

assemblea, a condizione che rappresentino almeno 500 millesimi (l'unanimità SAREBBE indispensabile solo se le tabelle millesimali incidessero sui diritti reali di cui tutti i condomini sono titolari).

E' comunque questo un campo su cui si aprono tutta una serie di dilemmi per cui il consiglio ideale è sempre quello di PRESENTARSI in sede Assembleare e trovare insieme un accordo che accontenti tutti. Ed è in effetti proprio questo il problema all'interno di molti Condomini: spesso vengono dibattuti problemi quantomeno superflui per intere ore non lasciano che un piccolo marginale spazio per le esigenze vere e proprie o per i problemi seri. Perché parlare 1 ora per decidere ad esempio se azionare il riscaldamento alle 5 o alle 6 di mattina e dedicare magari poche parole per magari argomenti fondamentali quali il bilancio o il preventivo? Considerando anche che la modifica delle tabelle millesimali è un argomento che non troppe volte viene inserito all'interno degli Ordini del giorno abbiamo per questo motivo ritenuto importante fare chiarezza sulla loro importanza perché forse in pochi ne prendono coscienza ma è proprio da questa tabella che originano tutte le spese e da cui nascono i famigerati preventivi e consuntivi e di conseguenza...impariamo a capire di cosa stiamo parlando.