

QUESITO: TABELLE MILLESIMALI

Se il condominio costruisce un ampliamento o si riduce (può essere il caso di un grosso complesso condominiale che si “scompona” in condomini più piccoli ?), ci sarà da fare un ricalcolo delle tabelle millesimali , che il condominio affiderà a un professionista , ritengo.

Nella normalità , senza alterazioni delle superfici e dei volumi dell'edificio , come può un condomino capire se c'è un errore nella tabella millesimale ?

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

E' la norma di legge che prevede che il condominio sia dotato di tabelle millesimali e, quindi, se non esistono devono essere necessariamente create.

Allo stesso modo, è sempre la legge che stabilisce che le tabelle esistenti possono essere rettificare o modificate all'unanimità.

Le tabelle possono essere anche modificate nell'interesse di un solo condomino (con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del c.c. quando sono conseguenza di un errore o per mutate condizioni di un edificio, in caso di sopraelevazione, di incremento di superfici o diminuzione delle unità immobiliari.

Il singolo si può accorgere dell'errore perchè il suo appartamento ha millesimi diversi rispetto ad un altro appartamento che abbia i medesimi requisiti e che sia, ovviamente sito nello stesso stabile.

In genere, si rivolge, comunque, ad uno specialista.

Mi è capitato di assistere a un caso in cui la situazione reale di un box di un condomino differiva rispetto alla situazione catastale o, ancora, l'originario costruttore si era dimenticato di riportare alcune superfici nei calcoli relativi alle tabelle millesimali di proprietà.

Altro caso che comporta, in genere, la modifica delle tabelle è il recupero del sottotetto.

Nella pratica, quindi, si possono verificare situazioni concrete di difformità. Si tratta, di volta in volta, di capire quanto sia quantificabile questa differenza tra la situazione cartacea e quella reale e tale stima può essere fatta solo da un professionista.