



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Revisione dei millesimi: per quali modifiche agli appartamenti?

Autore: Redazione | 25/04/2016



*L'assemblea condominiale può deliberare il mutamento delle tabelle millesimali se muti l'edificio per effetto di sopraelevazione, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari.*

La **tabelle millesimali** adottate da un **condominio** sono, tendenzialmente, immutabili: esse cioè rimangono identiche per tutta la vita dell'edificio. Non possono essere modificate se uno degli appartamenti subisca una

**ristrutturazione interna** e/o, a seguito di lavori, acquisti un maggior prestigio. Gli elementi estetici, infatti, non rilevano ai fini della modifica dei millesimi del palazzo.

Non fanno aumentare i millesimi di un appartamento neanche eventuali contratti di locazione firmati dal proprietario o una diversa destinazione dell'immobile. Dunque, se un condomino decide di adibire il proprio appartamento a **bed&breakfast** non vedrà aumentare i propri millesimi, così come nell'ipotesi intenda darlo **in affitto** a quattro studenti universitari.

Non modificano i millesimi neanche eventuali **diritti reali di godimento** (ad es. usufrutto).

In sostanza, lo stato di manutenzione della singola unità o l'utilizzo che ne viene fatto non influiscono sui millesimi attribuiti.

Tuttavia, esistono delle situazioni in cui le modifiche all'appartamento o all'edificio possono determinare l'obbligo di una **revisione dei millesimi** dei singoli appartamenti. Ad esempio, nel caso in cui uno dei proprietari trasformi il proprio sottotetto in una **mansarda abitabile**, aumenterà la superficie calpestabile del proprio appartamento e, quindi, aumenteranno anche i suoi millesimi. Ne dovrà allora conseguire una diminuzione proporzionale dei millesimi degli altri appartamenti.

## **Mutamento delle condizioni dell'edificio**

La legge stabilisce che la rettifica o **modifica delle tabelle millesimali** si può prendere anche a **maggioranza** dei partecipanti all'assemblea condominiale quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di **sopraelevazione**, di **incremento di superfici** o di incremento o diminuzione di una o più singole **unità immobiliari**, risulti alterato **per più di un quinto** il valore proporzionale dell'unità immobiliare **anche di un solo condomino**.

Si deve trattare, dunque, di una modifica “importante”, tanto da influenzare l’assenza e l’aspetto dell’edificio o del singolo appartamento per più di un quinto.

Ecco alcuni esempi di modifiche che possono imporre l’**aggiornamento delle tabelle millesimali dell’intero edificio**:

- trasformazione dei locali seminterrati-cantine in appartamenti;
- recupero del sottotetto in mansarde abitabili;
- sopraelevazioni;
- frazionamenti, passaggi di proprietà, cambi di destinazione e ampliamenti;

Non vi rientrano invece:

- la **chiusura di un balcone in veranda**;
- il collegamento diretto ed interno tra terrazzi sul lastrico e appartamenti dell’ultimo piano dell’edificio.

## **Note**

*Autore immagine: Pixabay.com*