



## Cosa bisogna sapere

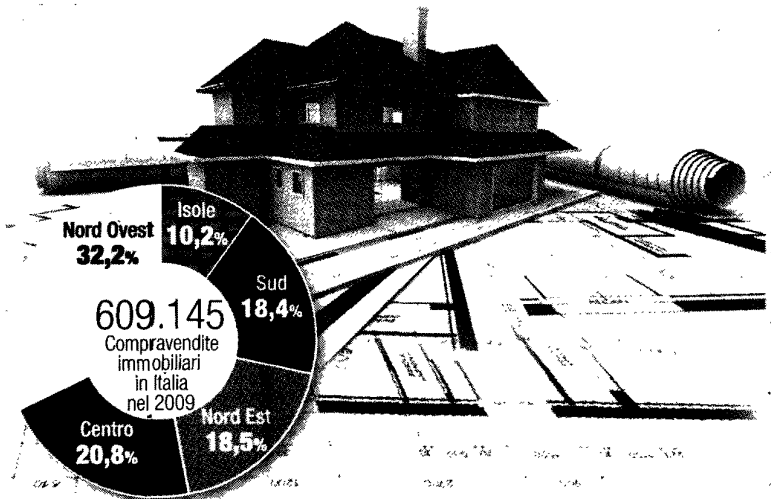
**1 Che cosa sono**  
I millesimi sono l'unità di misura della proprietà condominiale. Se paragoniamo il condominio ad una società, i millesimi sono le azioni e ogni condomino è un socio-azionista. Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionato al valore della sua proprietà in rapporto al valore dell'intero edificio.

**2 Perché si chiamano così**  
I millesimi si chiamano così perché il valore dell'edificio è considerato pari a mille. E quindi il diritto di ciascuno si calcola in quote millesimali. In mancanza di tabelle millesimali il condominio funziona ugualmente: le tabelle infatti agevolano i conteggi ma non modificano il rapporto tra singole proprietà e intero edificio.

**3 Chi li approva**  
In genere la tabella millesimale viene predisposta dal costruttore-venditore e inserita o richiamata nei documenti di rogito d'acquisto. Può essere anche approvata dall'assemblea e la nuova sentenza della Cassazione riguarda proprio questo aspetto. O può essere disposta dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino.

**4 A che cosa servono**  
I millesimi servono prima di tutto per dividere le spese condominiali relative alle parti comuni. Ai millesimi, inoltre, si fa riferimento per determinare le maggioranze assembleari. Le differenze di valore fra le varie unità immobiliari si rispecchiano nelle tabelle millesimali: è possibile includere in un'unica espressione millesimale più unità dello stesso proprietario.

**5 Quando si modificano**  
Quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio si è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Non occorre alcuna modifica se i lavori hanno interessato parti esterne dell'edificio: l'apertura di un balcone, per esempio, non comporta cambi per le tabelle. La trasformazione di un sottotetto invece sì.



Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare 2010

## Chi decide in condominio (in seconda convocazione)

**334 millesimi**  
**1/3 dei condomini**



- Approvazione preventivo annuale e rendiconto amministratore
- Stipendio amministratore
- Interventi di recupero
- Opere di manutenzione straordinaria
- Ripartizione spese annuali

**500 millesimi**  
**Maggioranza degli intervenuti**



- Approvazione e modifica regolamento assembleare
- Innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e riparto oneri di riscaldamento

**501 millesimi**  
**Maggioranza degli intervenuti (1)**



- Approvazione e modifica delle tabelle millesimali aventi natura convenzionale

**1000 millesimi**  
**Tutti i condomini**



- Innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio
- Approvazione e modifica regolamento contrattuale
- Ricostruzione dell'edificio perito per almeno 3/4

(1) Questa è la modifica apportata dalla sentenza della Cassazione. Prima erano necessari 1000 millesimi e tutti i condomini.

CORRIERE DELLA SERA