

## **Pagamento quote condominiali con millesimi sbagliati: la rettifica delle tabelle.**

**Errata attribuzione dei millesimi: ecco cosa deve fare il condomino a cui sono addebitate spese maggiori di quelle che dovrebbe pagare.**

Ai sensi **dell'art. 69 disp. att. c.c.**, i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati **all'unanimità**.

A tale regola **fanno eccezione due ipotesi**, al ricorrere delle quali è invece sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi); ciò accade quando i valori espressi nella tabella:

- sono conseguenza di un **errore**;
- 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 (1/5)** il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Ebbene, nell'ipotesi di **errata attribuzione dei millesimi** che comportano, di conseguenza, un errore nell'imputazione delle spese, occorre convocare l'assemblea per procedere alla **rettifica**, ricorrendo una delle ipotesi che giustifica la revisione a maggioranza.

Come detto nel precedente paragrafo, infatti, è sempre possibile la **modifica delle tabelle** che sono frutto di un errore.

Ad esempio, costituisce un errore nella redazione delle tabelle l'aver assegnato a un appartamento del quarto piano il coefficiente di altezza del secondo piano.

Se tuttavia l'assemblea non volesse deliberare al riguardo, sarebbe sempre possibile il **ricorso al tribunale**, affinché sia l'autorità giudiziaria a correggere l'errore che va a detrimento del condomino.

Secondo la giurisprudenza (Trib. Roma, **8 febbraio 2022, n. 2013**; Cass. 10 marzo 2011, n. 5690), il condomino che è stato ingiustamente leso dalla ripartizione delle spese effettuate su millesimi erronei può agire con l'**azione di arricchimento senza causa** (art. 2041 c.c.) contro il condomino che, al contrario, si è avvantaggiato dell'errore, pagando meno di quanto avrebbe dovuto.

L'azione per la **revisione** delle tabelle millesimali non ha, infatti, **effetto retroattivo**; l'eventuale pronuncia positiva, pertanto, vale solamente per la futura ripartizione delle spese.

Secondo altro orientamento (Cass., sent. n. 12405/20), però, l'arricchimento di un condomino a discapito dell'altro, quando si fonda su una **sbagliata ripartizione delle spese sulla base di tabelle**



ANTONIO  
TRIOLA  
AVVOCATO

**errate**, non si verifica in assenza di giusta causa bensì, al contrario, sulla base di un titolo valido ed efficace tra le parti, ossia la delibera non impugnata.

Fonte: [https://www.condominioweb.com/pagamento-quote-condominiali-con-millesimi-sbagliati.21003?fbclid=IwAR0Q-9His6mfqOhbRXfjwy-wrpxAOQW7VKS9\\_OeEEyXv3L3EOHLkvqDh5c](https://www.condominioweb.com/pagamento-quote-condominiali-con-millesimi-sbagliati.21003?fbclid=IwAR0Q-9His6mfqOhbRXfjwy-wrpxAOQW7VKS9_OeEEyXv3L3EOHLkvqDh5c)

---

+39 393 336 1856

avvocatoantoniotriola.com  
atriola@studiolegaletriola.it

CEGLIE DEL CAMPO  
Via V. Roppo, 46  
Tel. 080 503 1278  
Fax 080 503 7488

BARI  
Via De Rossi, 32  
Telefono e Fax  
080 523 2836

NAPOLI  
Via Arangio Ruiz, 83  
Telefono e Fax  
081 681 453