

Studio Legale Audiello

Revisione delle tabelle millesimali in caso di errore di calcolo

Anche il singolo condomino può chiedere la revisione delle tabelle millesimali predisposte dal venditore e approvate dai condomini singolarmente o all'unanimità.

Il singolo condomino può chiedere la **revisione** delle **tabelle millesimali errate** anche quando siano state **predisposte dal venditore** e **approvate** dagli acquirenti singolarmente (nei contratti di vendita degli appartamenti) o tramite accordo unanime [1].

Le tabelle millesimali servono a determinare, attraverso un criterio proporzionale, il valore delle unità immobiliari e a ripartire le **spese** tra i proprietari.

Quando le quote millesimali sono calcolate in modo sbagliato, i condomini, o anche solo il **singolo** condomino interessato, possono esperire un'**azione di revisione** [2] e chiedere al giudice di disporre la modifica delle tabelle errate.

L'errore che si impugna consiste nell'oggettiva **divergenza** tra il valore **effettivo** delle singole unità immobiliari e il valore invece ad esse attribuite dalle tabelle errate. Secondo i giudici questo tipo di errore [3] è un mero **errore di calcolo** da impugnare con l'apposita azione di revisione delle tabelle.

Il condomino può chiedere la **correzione** delle tabelle viziate da errore tecnico anche quando le tabelle sono state predisposte dal venditore/costruttore ed accettate dai singoli acquirenti in sede di stipula dei contratti di compravendita o tramite accordo di tutti i condomini.

[1] Cass. sent. n. 13011 del 24 maggio 2013.

[2] Art. 69 disp. att. cod. civ.

[3] Cass. sent. n. 7300/2010. Secondo i giudici questo tipo di errore non costituisce **vizio del consenso** da impugnare con azione di annullamento contrattuale delle tabelle millesimali sbagliate, in quanto la semplice approvazione delle tabelle non ha natura negoziale. Si tratta, invece, di un mero errore di calcolo da impugnare con l'apposita azione di revisione delle tabelle.

Di conseguenza, il condomino può chiedere la correzione delle tabelle viziate da errore tecnico non con azione di annullamento contrattuale delle stesse, bensì con azione di revisione

(fonte: <http://www.laleggepertutti.it>)