

## TABELLE MILLESIMALI

**SOMMARIO:** a) *Apposita convenzione*; b) *Approvazione*; c) *Controversie*; d) *Derogabilità*; e) *Domanda giudiziale*; f) *Efficacia*; g) *Formazione*; h) *Revisione e modifica*; i) *Valore proporzionale degli immobili*.

### a) Apposita convenzione

La previsione dell'art. 68 disp. att. cod. civ., secondo cui la tabella millesimale deve essere allegata al regolamento di condominio, non esclude che i condomini, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stipulare una convenzione limitata alla determinazione delle tabelle millesimali (cioè di tutte o di alcune o di una sola di esse).

\* *Cass. civ., sez. II, 7 novembre 1981, n. 5905, Soc. Garuzzo c. Cond. Cometa.*

### b) Approvazione

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali (al pari della revisione delle stesse) non è necessario il consenso unanime dei condòmini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 maggio 2013, n. 11387, Cond. via Sammartini c. Diaferia in Arch. loc. e cond. 2013, 469.*

In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

\* *Cass. civ., Sezioni unite, 9 agosto 2010, n. 18477, Marchio c. Imbellone ed altro.*

Per quanto l'art. 1123 c.c. prescriva che le spese condominiali debbano ripartirsi in proporzione della proprietà di ciascun condòmino, finché esistono tabelle millesimali, adottate come criterio concreto della ripartizione delle spese, la violazione dell'art. 1123 cit. deve farsi valere impugnando le tabelle e chiedendone la modifica giudiziale, non impugnando il piano di riparto redatto e approvato conformemente ad esse.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 agosto 2005, n. 16982, Cal ed altri c. Condominio via Meucci 6, 16 e 26, Barletta, in Arch. loc. e cond. 2006, 149.*

L'approvazione delle tabelle millesimali, allegate al regolamento di condominio, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1994, n. 6501, Condominio Via Sette Chiese 290, Roma c. Nuova Lidia Srl.*

In tema di condominio di edifici, il consenso in ordine alla formazione di tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta ab substantiam, può ben manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1988, n. 5686, F.Ili Mauro c. Cond. Dell'Edif.*

La deliberazione assembleare adottata a maggioranza, che approvi le tabelle millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese, è inefficace nei confronti del condòmino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro trenta giorni, a norma dell'art. 1137 c.c., atteso che le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., sono circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condòmini.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 agosto 1996, n. 7359, Cond. Via Genovesi 17, Milano c. Oggioni.*

In tema di condominio di edifici la mancata approvazione della tabella millesimale non può costituire fonte di responsabilità a carico del condominio neppure sotto il profilo della omessa ripartizione interna delle spese condominiali tra i condomini e gli inquilini, in base all'art. 9 legge n. 392 del 1978.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1988, n. 5686, F.lli Mauro c. Cond. Edificio.*

In tema di delibere condominiali, poiché, per la formazione delle tabelle millesimali, è necessario il consenso di tutti i condomini, gli assenti ed i dissenzienti possono far valere la nullità relativa dell'atto, ai sensi dell'art. 1421 c.c., costituita dalla loro mancata adesione.

\* *Cass. civ., sez. II, 1 dicembre 1999, n. 14037, Cond. Via Giardinetti 188, Roma c. Marinucci.*

Qualora la formazione delle tabelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale a maggioranza, la relativa deliberazione assembleare che per essere valida deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (art. 68, comma secondo, disp. att. cod. civ., in relazione all'art. 1138, comma terzo, e all'art. 1136, comma secondo cod. civ.), non impegna gli assenti e i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tabelle millesimali il consenso di tutti i condomini; gli assenti e i dissenzienti, di conseguenza possono fare valere non solo la nullità assoluta della deliberazione denunciando l'eventuale mancanza sulla deliberazione approvata del numero dei voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1985, n. 1057, Cassano c. Cond. V. Melo.*

L'approvazione delle tabelle millesimali, allegate al regolamento di condominio, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 luglio 1978, n. 3719.*

La problematica concernente la determinazione delle tabelle millesimali, incidendo direttamente sulla sfera esclusiva del diritto di proprietà pro-quota dei singoli condomini, esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore sancite dall'art. 1130 c.c. Pertanto in subiecta materia, salvo il caso di uno specifico mandato ad hoc, l'amministratore condominiale non può surrogarsi nella posizione di diritto soggettivo spettante esclusivamente ai condomini, instaurando un ricorso ex art. 700 c.p.c. finalizzato ad ottenere l'autorizzazione all'immediata applicazione in via provvisoria delle nuove tabelle in fase di predisposizione.

\* *Trib. civ. Bergamo, ord. 25 giugno 1998, Condominio S. Tomaso 47/49 c. Pellegrini ed altre, in Arch. loc. e cond. 1999, 449.*

Posto che l'approvazione delle tabelle millesimali costituisce atto negoziale, la stessa non può essere effettuata o dalla parte personalmente o da procuratore speciale, munito di procura ad hoc, notarile o autenticata da notaio, non essendo sufficiente, a tal fine, una mera delega, peraltro soltanto indicata nel verbale di assemblea e nemmeno allegata allo stesso o comunque prodotta dal convenuto, ma in ogni caso inidonea allo scopo.

\* *Trib. civ. Firenze, 25 giugno 1991, n. 1252, in Arch. loc. e cond. 1992, 380.*

### **c) Controversie**

L'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione di nuove tabelle millesimali, fondata non già sull'errore iniziale delle tabelle originarie o sulla sopravvenuta sproporzione dei valori del prospetto, ma su vizi dell'atto assembleare, va proposta nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti dei singoli condòmini.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2012, n. 11757, Ficarella c. Condominio via Quintino Sella 147, Bari, in Arch. loc. e cond. 2013, 200.*

La domanda giudiziale di un condomino volta all'accertamento dell'invalidità o inefficacia della tabella millesimale deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti gli altri condomini, senza che possa ritenersi passivamente legittimato l'amministratore del condominio, la cui rappresentanza processuale passiva è sempre limitata alle azioni relative alle «parti comuni dell'edificio» (art. 1131 successivo), ossia ai rapporti giuridici scaturenti dall'esistenza di parti comuni, e non anche estensibile alle questioni che, in

quanto attinenti all'accertamento dei valori millesimali delle quote di proprietà singola, incidono su obblighi esclusivi dei singoli condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 8 aprile 1983, n. 2499, Laglia c. Cond. Via Marigl.*

La domanda di uno dei condomini per l'accertamento della invalidità ed inefficacia della tabella millesimale deliberata dall'assemblea dei condomini senza voto unanime, deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini, e non anche del solo amministratore del condominio, la cui rappresentanza processuale passiva dei condomini è limitata, a norma dell'art. 1131 c.c. alle parti comuni dell'edificio, ma che è passivamente legittimato ad causam per la tutela degli interessi comuni, sui quali la domanda di accertamento della invalidità della tabella millesimale destinata a riflettersi.

\* *Cass. civ., 10 aprile 1992, n. 4405.*

#### **d) Derogabilità**

Poiché l'art. 72 delle norme di attuazione del codice civile non include tra le disposizioni non derogabili da parte dei regolamenti condominiali l'art. 68 delle stesse norme di attuazione, il quale prevede l'espressione in millesimi dei valori dei piani o delle porzioni di piano, è consentita la deroga da parte dei condomini a siffatto criterio ai fini della ripartizione delle spese condominiali mediante l'inclusione in un'unica espressione millesimale di più appartamenti appartenenti a più condomini quali comproprietari pro indiviso.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1988, n. 5686, F.Ili Mauro c. Cond.*

#### **e) Domanda giudiziale**

La domanda giudiziale volta a incidere sulla tabella millesimale del condominio, sia per una determinazione ex novo, sia per la dichiarazione di nullità di una deliberazione assembleare che l'abbia modificata a maggioranza, deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 aprile 1978, n. 1846.*

La domanda giudiziale di uno dei condomini volta all'accertamento dell'invalidità o inefficacia della tabella millesimale deve necessariamente essere proposta nei confronti di tutti gli altri condomini, senza che possa ritenersi passivamente legittimato l'amministratore del condominio, la cui rappresentanza processuale passiva è sempre limitata alle azioni relative alle parti comuni e non anche estensibile alle questioni che, in quanto attinenti all'accertamento dei valori millesimali delle quote di proprietà singola, incidono su obblighi esclusivi dei singoli condomini.

\* *Trib. civ. Sanremo, 28 luglio 1993, n. 309, Semino c. Condominio La Pineta, in Arch. loc. e cond. 1993, 778.*

#### **f) Efficacia**

La preesistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni. La formazione delle tabelle millesimali, nonché la loro modifica, non necessita di forma scritta ad substantiam ed è desumibile anche da facta concludentia, quali il costante pagamento per più anni delle quote millesimali secondo criteri prestabiliti, invece della formale approvazione, fatta salva la possibilità del singolo condomino di impugnare la ripartizione delle spese quando questa non rispetti i criteri dettati dalla legge, per essere divergenti il valore della quota considerato ai fini della spesa e quello reale del bene in proprietà esclusiva.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 luglio 2012, n. 12471, C.V.A. c. Condominio di via (omissis) in Arch. loc. e cond. 2013, 192.*

Nel condominio di edifici, la tabella millesimale formata contrattualmente ha forza di legge tra le parti, ai sensi dell'art. 1372 cod. civ., e non è suscettibile di revisione in via bonaria, se non mediante un nuovo contratto, modificativo di quello precedente.

\* *Cass. civ., sez. II, 7 novembre 1981, n. 5905, Soc. Garuzzo c. Cond. Cometa.*

La delibera condominiale di accertamento e ricognizione dell'esistenza di una determinata tabella millesimale, con riserva di successivo riesame, ed il pagamento per diversi anni da parte dei condomini in base a tale tabella accertata essere di fatto applicata, costituiscono prova certa e sicura della vigenza di

quella tabella che rappresenta il criterio concreto di ripartizione delle spese per la gestione delle cose comuni. Ne consegue che il singolo condomino, il quale per vari anni ha effettuato il pagamento in base a tabella millesimale di fatto in vigore – ancorché difforme da quella originaria – non può opporsi al decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 att. c.c., finché non propone domanda giudiziaria (nei confronti di tutti i condomini e non del solo amministratore) diretta ad ottenere la revisione di tale tabella di fatto e salva ripetizione delle maggiori somme pagate.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1995, n. 602, Callegari R. c. Cond. Via Giovanni a Prato 15, Trento.*

La preesistenza di una regolare «tabella» allegata al regolamento di condominio, con la quale siano ripartiti in millesimi i valori dei piani o delle porzioni di piano appartenenti ai singoli condomini, non è requisito di validità delle deliberazioni condominiali, in quanto il criterio di identificazione della quota di partecipazione al condominio, costituito dal rapporto tra il valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio, esiste prima e indipendentemente dalla formazione della tabella e consente sempre di valutare (se occorre, anche a posteriori), se i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano stati raggiunti.

\* *Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 298.*

Qualora risulti convenzionale il criterio dei vani legali appare legittimo sia per la determinazione delle quote condominiali sia come criterio di ripartizione delle spese all'interno del condominio.

\* *Trib. civ. Milano, 14 maggio 1990, n. 7/8, in L'Amministr. 1990.*

## **g) Formazione**

La formazione delle tabelle millesimali e la loro modifica nelle ipotesi previste dall'art. 69 disp. att. cod. civ., in quanto negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali spettanti ai condomini, con funzione puramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non richiedono la forma scritta ad substantiam, con la conseguenza che, nel caso in cui la formazione o la modifica di dette tabelle avvenga in assemblea all'unanimità dei presenti, ma senza la partecipazione di tutti i condomini all'assemblea stessa, il consenso unanime di questi ultimi in ordine alle tabelle formate o rettificata può manifestarsi anche per facta concludentia. Tale consenso non può, invece, dedursi dal comportamento tenuto da quei condomini che nella assemblea abbiano già espresso dissenso alla approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, in presenza della loro esplicita volontà, non è lecito ricercare una contraria volontà tacita o presunta che sulla prima dovrebbe prevalere.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1985, n. 1057, Cassano c. Cond. V. Melo.*

Qualora la formazione delle tabelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale a maggioranza, la relativa deliberazione assembleare che per essere valida deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (art. 68, comma 2, disp. att. cod. civ., in relazione all'art. 1138, comma 3, e all'art. 1136, comma 2, cod. civ.), non impegna gli assenti ed i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tabelle millesimali il consenso di tutti i condomini; gli assenti e i dissenzienti, di conseguenza possono far valere non solo la nullità assoluta della deliberazione, denunciando l'eventuale mancanza sulla deliberazione approvata del numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione.

\* *Cass. civ., sez. II, 24 novembre 1983, n. 7040, Soc. Centocar. c. Cond. Morgh. Na.*

L'accordo intervenuto tra i condomini di un edificio in ordine alla ripartizione delle spese condominiali in proporzione agli imponibili catastali di ciascun appartamento non esclude il diritto del singolo condomino di chiedere la formazione, in via giudiziaria, della tabella millesimale e, cioè, l'accertamento dei valori dei vari appartamenti ragguagliati a quello dell'intero edificio ed espressi in millesimi; e ciò, sia perché questo accertamento ha un raggio di efficacia molto più vasto di quella propria allo specifico accordo sulla spartizione delle spese, sia perché quest'ultimo non può ritenersi vincolante per il futuro non essendo agganciato al valore dei piani di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 novembre 1975, n. 3808.*

L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di applicare una tabella millesimale, ancorché firmata senza il consenso di tutti i condomini, per la ripartizione delle spese annuali di gestione e di manutenzione dei servizi comuni a titolo di acconto, restando al condomino assente o dissenziente di provare, in sede d'impugnazione, che tale deliberazione sia causa di pregiudizio concreto ed attuale nei suoi confronti.

*\* Cass. civ., sez. II, 2 agosto 1990, n. 7731, Di Gaspare c. Cond. Via Efeso.*

In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino.

*\* Cass. civ., sez. II, 27 marzo 1998, n. 3251, Barafani ed altro c. Cond. via La Farina 40, Firenze.*

Per la formazione e la revisione delle tabelle millesimali è indispensabile il consenso di tutti i partecipanti al condominio. In difetto di tale unanime consenso, ciascun condomino (non già il condominio) può richiedere giudizialmente, nella ricorrenza dei presupposti di legge, che siano formate o revisionate le dette tabelle convenendo in giudizio tutti gli altri condomini, litisconsorti necessari.

*\* Trib. civ. Roma, 4 marzo 1997, n. 4800, Genovesi c. Condominio di Via Segesta 10, Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 451.*

Qualora la formazione della tabella millesimale di proprietà avvenga in assemblea non è necessaria la partecipazione totalitaria dei condomini, poiché il consenso unanime di questi può realizzarsi anche mediante il successivo comportamento concludente (nel senso dell'accettazione) di quei condomini che non hanno partecipato all'assemblea in cui le tabelle furono adottate; da ciò deriva che mentre tutti i condomini partecipanti alla suddetta assemblea sono vincolati alla manifestazione di volontà negoziale espressa e quindi non possono impugnare la relativa deliberazione assembleare, i condomini assenti o dissenzienti possono proporre tale impugnativa facendo valere come motivo d'invalidità della deliberazione la mancata formazione dell'accordo di tutti i condomini sulle nuove tabelle millesimali, confermando con il loro comportamento processuale la volontà di non uniformarsi alle decisioni dell'assemblea.

*\* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10 ottobre 1988, Rampazzo c. Condominio di Via Marco Polo 7, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 730.*

Per la formazione delle tabelle millesimali si deve escludere la necessità dell'adozione della forma scritta, non trattandosi di atto idoneo a modificare gli effetti traslativi derivanti dal contratto di acquisto e non potendo lo stesso incidere sulla consistenza dei diritti reali spettanti ai singoli condomini.

*\* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 giugno 1986, n. 5515, Frascini c. Cond. Di viale Liguria 46/48, Milano, in Arch. loc. e cond. 1986, 470.*

Il consenso in ordine alla formazione delle tabelle millesimali o alla loro modificazione, non richiedendo la forma scritta ad *substantiam*, può manifestarsi anche per *facta concludentia*, come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni.

*\* Trib. civ. Milano, 7 giugno 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 135.*

## **h) Revisione e modifica**

In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di

tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2010, n. 7300, Sartoris ed altro c. Cond. Via Milite Ignoto 96, Riva Trigoso ed altri.*

Qualora la tabella millesimale sia allegata al regolamento condominiale di natura contrattuale, la stessa non può essere modificata se non con il consenso di tutti i condomini o con sentenza del giudice, nell'ipotesi espressamente prevista dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del c.c. Rappresentando, infatti, la tabella millesimale il rapporto tra il valore della proprietà esclusiva e il valore dell'intero edificio e non essendo specificati per legge i criteri in base ai quali calcolare tale rapporto, criteri rimessi, pertanto, alla volontà dei condomini, l'inserimento delle tabelle nel regolamento condominiale contrattuale è indicativo dell'intervenuto accordo negoziale dei condomini su tali criteri, da cui la necessità dell'unanimità del consenso, nell'ipotesi in cui ne mutino le condizioni dell'edificio o le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari incidono sui suddetti criteri alternando il rapporto precedentemente definito.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2005, n. 8863, Raffaele ed altra c. Condominio CIAB di via Botticelli 151, Torino, in Arch. loc. e cond. 2006, 415.*

In materia di condominio negli edifici, l'errore che ai sensi dell'art. 69 att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 9 luglio 1997, n. 6222, Grimaldi c. Condominio di via Livorno 14, Genova, in Arch. loc. e cond. 1997, 600.*

In tema di condominio negli edifici la deliberazione assembleare, adottata a maggioranza, che modifichi le tabelle millesimali relative alla ripartizione delle spese è inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo, e non è quindi soggetta al termine di impugnazione di trenta giorni previsto per le deliberazioni annullabili; allo stesso modo sono nulle – e quindi impugnabili senza limitazione di tempo – le delibere con le quali, successivamente, sulla base delle tabelle illegittimamente modificate, siano determinati i contributi da corrispondere da parte dei singoli condomini, per il principio che l'atto nullo non produce alcun effetto e non può essere convalidato dal decorso del tempo.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 settembre 1989, n. 3920, Cristinao c. C.V.P. Magno Na.*

Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art. 69 att. c.c., non è irrilevante l'accertamento circa la natura negoziale o meno delle predette tabelle, poiché, in caso di tabella cosiddetta «contrattuale», l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso.

\* *Cass. civ., sez. II, 1 marzo 2000, n. 2253, Gualtieri ed altri c. Roversa Srl.*

L'approvazione, da parte di un condomino, tramite delegato, dei bilanci preventivi e consuntivi, redatti in base a nuovi criteri di ripartizione, applicativi di precedente delibera di modifica delle tabelle millesimali, adottata senza la partecipazione del condomino, non invitato, e non comunicatagli, e il versamento delle corrispondenti somme, pur dopo il giudizio instaurato dal medesimo condomino per la nullità di tutte le delibere, non costituiscono, di per sé, circostanze induttive dell'esatta conoscenza, della piena consapevolezza e dell'inequivoca accettazione di detta modifica, e cioè tali da consentire di desumere, per il comune modo di intendere, un determinato volere, con un preciso contenuto sostanziale.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2000, n. 13592, Spinello c. Cond. Via Spartaco 36, Milano.*

La revisione delle tabelle millesimali è possibile anche se l'errore nella valutazione delle unità immobiliari è stato determinato dall'applicazione dei criteri stabiliti dal R.D. 15 gennaio 1934 n. 56, richiamati nel

regolamento condominiale, perché l'ultrattività pattizia – in quanto in esso recepita – di tale normativa, non esclude l'errore, rilevabile in base alla successiva normativa del nuovo codice civile – che l'ha abrogata – e non già al momento della sua commissione.

\* *Cass. civ., sez. II, 15 giugno 1998, n. 5942, Picchioni ed altri c. Agostini ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 691.*

Sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura di esse, il giudice deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi – quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione – incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati.

\* *Cass. civ., sez. II, 15 giugno 1998, n. 5942, Picchioni ed altri c. Agostini ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 691.*

In tema di ripartizione di spese condominiali la tabella millesimale approvata da tutti i condomini è modificabile soltanto con deliberazione adottata con il consenso di tutti i condomini, oppure con provvedimento del giudice nei soli casi tassativamente indicati dall'art. 69 att. c.c. Ne consegue che il potere dell'assemblea condominiale di deliberare a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio può riconoscersi soltanto in assenza di una precedente regolamentazione negoziale.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12115, Di Luzio e altri c. Cond. di Vicolo di Vigna Fabbri 6/10, Roma.*

La divergenza tra i valori reali dei piani o delle porzioni di piano di un edificio condominiale, rapportati al medesimo, e le tabelle millesimali, derivata da innovazioni e ristrutturazioni successive all'atto che le approva, non determina né la nullità di questo; né delle predette tabelle; né delle delibere fondate sulle medesime – per distribuire tra i condomini le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, per la manutenzione delle scale e dei lastrici solari di uso esclusivo, per regolare la costituzione dell'assemblea e determinare i presupposti per la validità delle delibere collegiali – bensì ne giustifica la revisione, ai sensi dell'art. 69, n. 2 att. c.c., ad opera dell'assemblea condominiale, dei condomini per contratto, ovvero dell'autorità giudiziaria.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 2000, n. 15094, Multiservizi Ravera Sas c. Cond. Via dell'Orso 9, Milano.*

L'accettazione delle tabelle millesimali – desumibile anche da fatti concludenti, come il costante pagamento delle quote condominiali in base ad esse dovuto – non ne esclude l'impugnabilità, ex art. 69, n. 1, att. c.c., per obiettiva divergenza del valore considerato rispetto a quello reale, sempre che questa discenda da errori di fatto, attinenti alle caratteristiche degli elementi necessari, ex art. 68 att. c.c., per la valutazione, o di diritto, in ordine alla identificazione degli elementi stessi, restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza di apprezzamenti soggettivi nella stima commerciale di questi ultimi, con la conseguenza che non costituisce errore idoneo a fondare la suddetta impugnativa l'attribuzione alle unità immobiliari del piano terreno – obiettivamente destinate per conformazione strutturale ad attività commerciali – di un valore più elevato rispetto a quello derivante dal mero calcolo della superficie o della cubatura.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1994, n. 1367, Cond. Palazzo Capodicasa di Corso Gelone 52, Siracusa c. Conigliaro.*

Le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 att. c.c. e conservano piena efficacia e validità (quali leggi del condominio) sino a che non intervenga una rituale modifica delle stesse.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5399, Rossetto c. Cond. Via Catilina 2, Anzio.*

L'accettazione, da parte dei condomini, della tabella millesimale predisposta dal venditore-costruttore ed allegata ai singoli contratti di vendita dà luogo ad una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese che, anche se si discosta da quelli fissati dalla legge per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio, è vincolata tra le parti, attesa la derogabilità dei predetti criteri legali, salva la possibilità di

revisione delle tabelle millesimali per errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, prevista dall'art. 69 att. c.c.

*\* Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1995, n. 1028, Arrigo c. Condominio Edificio Caruso.*

Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio la modifica delle tabelle millesimali già esistenti, ovvero la creazione di nuove tabelle, essendo tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui deve, conseguentemente, ritenersi demandato anche il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni onde provvedere alla suddetta modifica, nel rispetto delle maggioranze qualificate prescritte dall'art. 1136 c.c. (Nella specie, l'amministratore di un condominio aveva dato incarico di modificare le tabelle millesimali ad un professionista, in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea dei condomini: la S.C., nel sancire l'invalidità di tale atto per i motivi di cui in massima, ha, ancora, affermato che la delibera adottata in una successiva riunione assembleare cui aveva partecipato lo stesso professionista per illustrare il suo operato non poteva considerarsi ratifica tacita dell'incarico conferito dall'amministratore – né ratifica tacita poteva altresì considerarsi la circostanza che tutti i condomini avessero consentito al professionista l'accesso nei loro appartamenti –).

*\* Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2000, n. 1520, Spada c. Condominio Via Emerico Amari 8, Palermo.*

Costituiscono errori essenziali e possono, quindi, dar luogo a revisione delle tabelle millesimali, in materia di condominio di edificio, in base all'art. 69, n. 1, disp. att. cod. civ., gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, ecc.), siano errori di fatto (ad esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva), siano errori di diritto (ad esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, ai sensi dell'art. 68, ultimo comma, disp. att. cod. civ., sono irrilevanti a tale effetto); non possono, invece, qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sé considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, non costituendo un errore sulla qualità della cosa, a norma dell'art. 1429 cod. civ.

*\* Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 1982, n. 116, Cond. V. S. Grego. c. Soc. Manif. Pesar.*

In tema di condominio di edifici, qualora le tabelle millesimali allegare al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., nonostante le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari a seguito delle mutate condizioni dell'edificio, la ripartizione delle spese condominiali è legittimamente effettuata in conformità delle tabelle stesse, con la conseguenza che il condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, ove intenda contestare il criterio di ripartizione, deve proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi del citato art. 69 nei confronti di tutti i condomini.

*\* Cass. civ., sez. II, 31 maggio 1988, n. 3701, Torre c. Cond. V. Canevari.*

La deliberazione dell'assemblea condominiale che modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge, è inficiata da nullità, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino, ivi compreso quello che abbia espresso voto favorevole – non operando al riguardo la regola, propria della materia processuale (art. 157 c.p.c.), secondo cui la nullità non può essere fatta valere dalla parte che vi ha dato causa – e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini, i quali, invece, sono parti necessarie esclusivamente rispetto alla diversa azione diretta ad ottenere modificazioni in sede giudiziale della tabella millesimale.

*\* Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1994, n. 3542, Monguzzi c. Cond. Villa Keller, Monza.*

La richiesta di revisione delle tabelle millesimali condominiali deve essere proposta in contraddittorio di tutti i condomini e non contro il condominio cumulativamente rappresentato dallo amministratore, in quanto l'oggetto della controversia esorbita dall'ambito delle cose o interessi comuni ed incide su diritti esclusivi dei singoli condomini, sicché la rappresentanza dell'amministratore ne resta esclusa anche dal lato passivo.

*\* Cass. civ., sez. II, 6 luglio 1984, n. 3967, Piantoni A. c. Cond. V. Montello*

La formazione delle tabelle millesimali e la loro modifica nelle ipotesi previste dall'art. 69 disp. att. e trans. cod. civ. – in quanto negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali spettanti ai condomini, con

funzione puramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio – non richiedono la forma scritta ad substantiam e pertanto, ove la modifica di dette tabelle avvenga in assemblea, all'unanimità dei presenti, ma senza la partecipazione totalitaria dei condomini all'assemblea stessa il consenso unanime di questi ultimi in ordine alle tabelle rettificate può ben manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle stesse per più anni.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1980, n. 5593, Cuccia c. Cond. V. Giordano.*

La partecipazione con voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza alla concreta applicazione di queste delibere, può assumere il valore di unico comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dar luogo, quindi, per facta concludentia, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ma solo il consenso, anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco, di tutti i condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 maggio 1994, n. 4814, Anaclerio ed altri c. Soc. Immobiliare Dalma.*

La cosiddetta tabella millesimale di un edificio in condominio, cioè la determinazione dei valori delle singole unità immobiliari in millesimi, come per la sua approvazione, così per la sua modifica richiede l'assenso di tutti i condomini, non essendo sufficiente quello della totalità dei soci partecipanti all'assemblea dei condomini. Per ovviare alla mancanza di tale unanime assenso i condomini possono ricorrere al giudice.

\* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1974, n. 4274.*

Poiché la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 att. c.c., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini, l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.

\* *Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1994, n. 7696, Condominio via Mameli 12 c. Zard.*

In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2001, n. 4421, Basagni c. Miceli, in Arch. loc. e cond. 2001, 671.*

Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art. 69 att. c.c., è rilevante l'accertamento della natura contrattuale o meno delle stesse, poiché, in caso di tabella cosiddetta «contrattuale», l'errore non rileva nella sua oggettività ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso; pertanto, non è esperibile l'azione prevista dall'art. 69 att. cit., ma solo l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà.

\* *Cass. civ., Sez. II, 12 giugno 2001, n. 7908, Multiservizi di Angela Ravera & C sas c. Losco.*

In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 marzo 2001, n. 4528, Albini c. Fretta.*

L'azione volta alla revisione prevista dall'art. 69 att. c.c. è inammissibile laddove le tabelle millesimali abbiano natura contrattuale. In tale ultimo caso, è piuttosto esperibile, ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 1428 c.c., l'azione ordinaria di annullamento del contratto per errore-vizio del consenso.

\* *Trib. civ. Verona, 31 ottobre 2002, Bartoli ed altra c. Farinelli ed altri, in Arch. loc. e cond. 2003, 213.*

È da ritenersi errata e, come tale, suscettibile di modifica ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., la tabella di ripartizione delle spese condominiali sia quando non corrisponda alla effettiva consistenza (originaria od attuale) delle singole unità immobiliari del condominio e al loro corretto valore patrimoniale comparativo sia quando non corrisponda alla reale dotazione dei servizi comuni nonché al loro utilizzo da parte dei singoli condomini.

\* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 settembre 1988, n. 1685, Società Immobiliare Bercaro e altri c. Rotta e altri, in Arch. loc. e cond. 1989, 91.*

Poiché la determinazione dei valori proporzionali avviene tenendo conto delle caratteristiche proprie degli immobili, e non anche della eventuale possibile destinazione cui sono adibiti in concreto – che è determinata, soprattutto, da valutazioni puramente soggettive, e cioè dalle personali necessità e dalla convenienza economica – consegue che, ove le caratteristiche obiettive dell'immobile, prese in esame nel determinare gli elementi necessari per il calcolo dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari, rimangano immutate, e cambi soltanto la situazione esterna, che non comporta dirette conseguenze sulle caratteristiche proprie dell'immobile, ma soltanto sulla sua maggiore o minore valorizzazione economica, non sussistono né gli estremi dell'errore, né delle mutate condizioni dell'edificio per disporre la revisione delle tabelle millesimali.

\* *Trib. civ. Parma, 14 gennaio 1998, Scaccaglia c. Battistini ed altra e Soc. Allsecures, in Arch. loc. e cond. 1998, 421.*

La semplice non corrispondenza dei valori delle quote dei singoli condomini, contenuti in un regolamento di carattere contrattuale, a criteri che ad avviso del condomino attore sarebbero preferibili anche perché applicabili ad edifici con caratteristiche analoghe, non basta ad evidenziare la presenza dell'errore richiesto ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ. per la revisione del regolamento condominiale, trattandosi di criteri opinabili che possono essere stati prescelti sulla base di una libera valutazione nella quale il giudice ordinario non può intervenire se non in presenza di una palese erroneità.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 29 maggio 1989, Bianco e altri c. Condominio di V.le Campania 45, Milano e altri, in Arch. loc. e cond. 1989, 715.*

Il titolare di un diritto di godimento sulle porzioni di proprietà dei figli in un edificio condominiale, non è legittimato a proporre la domanda di revisione dei valori proporzionali che ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ. appartiene al solo condomino proprietario.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 29 maggio 1989, Bianco e altri c. Condominio di V.le Campania 45, Milano e altri, in Arch. loc. e cond. 1989, 715.*

Nel caso di impugnazione di una delibera assembleare concernente la modificazione delle tabelle millesimali, l'amministratore del condominio è privo di legittimazione passiva, dovendo una siffatta domanda – siccome diretta a modificare la situazione soggettiva di ogni singolo condominio – essere proposta nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

\* *Trib. civ. Milano, 15 ottobre 1990, inedita.*

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente in ordine alla domanda diretta a far dichiarare la nullità della deliberazione dell'assemblea con la quale sono state modificate a maggioranza, e non con l'unanimità dei consensi dei condomini, le tabelle millesimali.

\* *Trib. civ. Milano, 12 gennaio 1989, in Vita not. 1989, 156.*

La richiesta di revisione delle tabelle millesimali deve essere proposta in contraddittorio di tutti i condomini singolarmente, e non contro il condominio cumulativamente rappresentato dall'amministratore, in quanto l'oggetto della controversia esula dall'ambito delle cose o interessi comuni, ed incide sui diritti esclusivi dei singoli condomini, sicché la rappresentanza dell'amministratore ne resta esclusa anche dal lato passivo.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 21 dicembre 1992, Cazzaniga c. Condominio di Via Petrella 20, Milano e Avallone, in Arch. loc. e cond. 1993, 778.*

## **i) Valore proporzionale degli immobili**

In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento

dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime é soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2010, n. 3001, Alberghina c. Baroni ed altri.*

Per stabilire il «valore proporzionale» degli immobili ai fini dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., devono prendersi in considerazione i caratteri delle unità immobiliari attinenti al rapporto tra il singolo piano (o porzione di piano) e l'intero edificio, mentre non possono essere valutati altri elementi estranei a tale rapporto, come in particolare la destinazione d'uso degli immobili di proprietà individuale, che per un verso non riguarda l'immobile inteso come parte-quota di un'entità strutturale più ampia, ma soltanto la sua individualità economica, e per altro verso influisce principalmente sull'entità (legale) del canone di locazione, e quindi finirebbe per fare assumere a questo un peso notevole nella determinazione del suddetto «valore», in contrasto con quanto disposto dell'art. 68 disp. att. cod. civ.

\* *Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, Imm. re Fara Ovest Spa c. Immediato Spa, in Arch. loc. e cond. 1983, 523.*

Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio costituito tra il rapporto del valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta, agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed in genere la gestione del condominio.

\* *Cass. civ., sez. II, 23 giugno 1998, n. 6202, Lottieri c. Cond. Oscar Sottomarina di Chioggia.*

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).