

# Nell'ambito delle mutate condizioni di una parte dell'edificio che legittimano condominio o singoli condomini a richiedere la revisione delle tabelle millesimali non rientrano solo le modifiche materiali dello stabile, potendosi anche verificare la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 69 disp. att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 7300 del 26/03/2010

## La vicenda

Alcuni condomini si rivolgevano al Tribunale per richiedere **la revisione delle tabelle millesimali approvate nel lontano 1972**. In particolare gli attori citavano due condomini che avevano apportato rilevanti modifiche alle loro proprietà esclusive: infatti, uno aveva trasformato un locale sotterraneo in un appartamento, l'altro aveva trasformato i solai grezzi di sua proprietà in vani abitabili. **Il Tribunale accoglieva la domanda e la Corte d'Appello confermava la decisione di primo grado**. Secondo i giudici di secondo grado vi era il presupposto per la revisione delle vigenti tabelle millesimali in quanto **i convenuti avevano creato unità immobiliari con funzioni del tutto diverse da quelle originarie**. Per la Corte d'Appello infatti le rilevanti trasformazioni dei locali dei condomini (il sottotetto era diventato abitabile) avevano **alterato l'estensione della superficie e la cubatura reale delle singole unità**, portando ad un aumento del numero complessivo delle unità immobiliari comprese nell'edificio da sei ad otto. I convenuti ricorrevano in cassazione sottolineando come nessuna variazione fosse intervenuta nella loro proprietà esclusive e, conseguentemente **negando l'esistenza di una delle ipotesi di revisione delle tabelle millesimali**.

## LA QUESTIONE

Nell'ambito delle mutate condizioni di una parte dell'edificio che ex art 69 disp. att. c.c. legittimano condominio o singoli condomini a richiedere la revisione delle tabelle millesimali rientrano solo le modifiche materiali dello stabile?

## La soluzione

### La Cassazione ha dato ragione al condominio.

Secondo i giudici supremi la soluzione adottata dalla Corte d'appello è **conforme all'elaborazione giurisprudenziale dominante**, secondo cui le tabelle millesimali, ex art. 69 n. 2 disp. att. c.c, possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) se è alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Del resto, la Cassazione sottolinea come tale manifesta divergenza possa sussistere **senza essere necessariamente correlata a modificazioni materiali dell'edificio**, potendosi anche avere **la creazione di un nuovo piano** con mantenimento degli originari valori proporzionali. In ogni caso gli stessi giudici supremi ricordano come ogni valutazione di puro fatto sia rimessa al giudice di merito e **divenga incensurabile in Cassazione**, laddove sorretta (come nel caso in questione) da adeguata motivazione.

## LE RIFLESSIONI CONCLUSIVE

Nella redazione delle tabelle **il tecnico ricorre sia a dati oggettivi**, quale la superficie o il volume della singola unità immobiliare, **sia a coefficienti di valutazione** connessi "a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio", **dati che il tecnico applica in maniera discrezionale** e che verranno poi recepiti in sede di approvazione assembleare. Attraverso tale operazione viene attribuito **un valore concreto a ciascuna unità** in maniera che sia quanto più possibile rispondente alle caratteristiche concrete del bene individuale (Cass. civ., sez. II, 20/04/2021, n. 2582).

E' vero però che due tabelle millesimali relative ad uno stesso immobile possono così rivelarsi diverse soltanto perché nell'una, e non nell'altra è stato applicato uno dei suddetti coefficienti correttivi, **pur senza che sia riscontrabile alcun "errore" nell'accertamento del valore proporzionale di una unità rispetto all'altra.**

In ogni caso i valori millesimali possono essere rettificati o modificati, **anche nell'interesse di un solo condomino**, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c, secondo comma, solo quando risulta che sono conseguenza di **un errore** o quando, **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 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino**. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Sotto il profilo processuale **compete all'attore**, che ne chieda la revisione, addurre gli elementi circa la sussistenza dei presupposti, (Cass. civ., sez. II, 14/12/2016 n. 25790); il giudice, poi, alla luce di tali elementi istruttori e probatori, qualora ravvisi la sussistenza dei presupposti per la revisione, **dovrà verificare i valori di ciascuna delle unità immobiliari** (tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse), **eliminando le difformità riscontrate** (Cass. civ, Sez. II, 10/05/2018, n. 11290).

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/nellambito-delle-mutate-condizioni-di-una-parte-delledificio-che-legittimano-condominio-o-singoli-condomini-a-richiedere-la-revisione-delle-tabelle-millesimali-non-rientrano-solo-le/>