

**ISSN 1127-8579**

**Pubblicato dal 29/09/2011**

**All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/32306-modifica-delle-tabelle-millesimali-la-svolta-con-sentenza-cass-civ-ssuu-9-agosto-2010-n-18477>**

**Autore: Galati Alessandra**

**Modifica delle tabelle millesimali: la svolta con sentenza  
Cass. Civ. SSUU, 9 agosto 2010, n.18477**

*Modifica delle tabelle millesimali: la svolta con sentenza Cass. Civ. SSUU, 9 agosto 2010, n.18477.*

La revisione delle tabelle millesimali è solo una delle questioni su cui la giurisprudenza è dovuta intervenire cambiando l'interpretazione troppo rigida delle norme, poste in un codice, quello civile, vigente ormai dal 1942. Le modalità non sono solo un problema squisitamente tecnico per giuristi, ma sono oggetto di controversia *quotidiana* nella vita condominiale con decine di migliaia di cause che ogni anno si aggiungono all'arretrato dei tribunali civili.

La Cassazione a Sezioni Unite ha abbattuto un tabù: non è più necessaria l'unanimità per cambiare le tabelle millesimali di un condominio, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, ossia che la delibera sia approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in sede di assemblea condominiale (la metà più uno) e almeno la metà del valore dell'edificio.

La sentenza nasce con l'obiettivo dichiarato di ridurre i contenziosi derivanti da lavori abusivi e successivamente condonati che impedivano ai condomini di adeguare le tabelle millesimali, al fine di ristabilire la giusta proporzione, dovendosi riscontrare la probabile opposizione del condomino, che aveva realizzato l'ampliamento e che avrebbe visto aumentare l'importo della propria quota di spese condominiali. Essendo pressochè impossibile raggiungere l'unanimità dei consensi, in passato ritenuta necessaria per l'approvazione o la modifica di tali tabelle<sup>1</sup>, ogni singolo condomino poteva adire l'Autorità Giudiziaria affinché provvedesse, citando ogni singolo condomino (e non l'amministratore) davanti al Giudice, pratica normalmente non gradita, per le ingenti spese ad essa correlate, oltre all'inevitabile allungarsi dei tempi per addivenire ad una soluzione del problema.

---

<sup>1</sup> Cass. 3967/84, Cass. 1057/85, T. MI 21/12/92, Cass. 1602/95, T. Roma, 4/3/97.

La pronuncia della Suprema Corte, quivi esaminata, la n. **18477** del 9 agosto **2010**, pur avendo efficacia immediata solo per la causa sulla quale doveva giudicare, è, invero, una fonte giurisprudenziale destinata a diventare prassi con una conseguenza clamorosa: nel caso di revisione delle tabelle sarà il condomino che si ritiene danneggiato a dover fare causa al condominio, assumendosi l'onere della prova, e non viceversa come avviene oggi.

Le tabelle millesimali possono avere una duplice natura: rappresentare sinteticamente le quote di proprietà nel condominio, espresso come rapporto fra il valore di ciascuna unità e quello dell'intero edificio, posto uguale a 1000 (da qui il nome), ai fini dell'attribuzione del "peso" del voto in assemblea e del contributo alle spese, ovvero esse possono attenersi all'uso dei servizi condominiali, quali scale e ascensore.

Gli articoli 1118 e 1123 del codice civile, disciplinano la misura, rispettivamente, del diritto e dell'onere di contribuzione di ciascun condomino, stabilendo che questa sia *proporzionale* al valore del piano o della porzione di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, espressi in millesimi in apposita tabella, allegata al regolamento di condominio, che conferisce diritti e impone obblighi a ciascun condomino, prescritto dall'art. 1138 c.c., quando in un edificio il numero dei condomini risulti superiore a dieci.

Per lungo tempo anche la Suprema Corte ha fatto riferimento alla natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur *non* potendo essere considerato come *contratto*, non avendo carattere dispositivo (in quanto con esso i condomini, almeno di solito, non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma vogliono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei *negozi di accertamento*, con conseguente

necessità del consenso di tutti i condomini<sup>2</sup>. Tuttavia, anche nella precedente giurisprudenza della Corte le deliberazioni in materia delle modifiche a tabelle millesimali adottate dall'assemblea, *sia a maggioranza sia ad unanimità dei soli condomini presenti*, configuravano una ipotesi di nullità *non* assoluta, ma soltanto *relativa*, in quanto non opponibile dai condomini consenzienti. Già in passato le modifiche non votate all'unanimità non erano del tutto prive di efficacia, in quanto obbligavano tutti coloro che avevano votato a favore della modifica, ad accettare una ripartizione delle spese conseguente alle nuove tabelle. Almeno la Suprema Corte applicava questo orientamento, laddove, più di frequente i tribunali di primo grado e di appello annullavano le delibere richiedendo l'unanimità dei consensi<sup>3</sup>. Vanno dunque respinte le tesi diverse, talvolta seguite dalla giurisprudenza, che hanno addirittura negato la competenza dell'assemblea ad approvare le tabelle millesimali, in base al convincimento per cui esse riguardano la sfera giuridica dei singoli condomini e costituiscono l'espressione di valori predeterminati direttamente dalla legge, affermandosi finanche che la delibera di approvazione delle tabelle abbia natura di negozio di accertamento.

La sentenza n. **18477 del 9 agosto 2010**, resa a *sezioni unite*, dalla Corte di Cassazione inverte questo orientamento e sostiene che l'approvazione o modifica delle tabelle millesimali **non** è un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni, ditalchè la tabella millesimale *“serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti”*<sup>4</sup>:

- **non** accerta nessun diritto di proprietà, dal momento che risulta desumibile da altri atti pubblici di maggior forza, quali un rogito notarile (per compravendita o permuta, oppure il condono edilizio di una parte costruita abusivamente;

---

<sup>2</sup> Sent. Cass. 8 luglio 1964 n. 1801.

<sup>3</sup> Sent. 6 marzo 1967 cit.; 26 dicembre 1967 n.3012; 6 maggio 1968 n.1385; 6 marzo 1970 n.521; 14 dicembre 1974 n.4274; nel senso che gli assenti e i dissenzienti potrebbero far valere la nullità relativa dell'atto ai sensi dell'art.1421 c.c.

<sup>4</sup> Sent. 25 gennaio 1990 n.431; 20 gennaio 1977 n. 298.

- **non** ha natura negoziale, perché viene meno la caratteristica propria del negozio giuridico della conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti, non solo sono predeterminati da altri atti i diritti di proprietà, ma anche l'obbligo contributivo del condomino sarebbe calcolabile pur senza votazione delle parti, in quanto determinato dalla legge che, con una precisa normativa tecnica, identifica il rapporto di valore fra questi diritti di proprietà. L'atto di approvazione delle tabelle fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà ed è un parametro di quantificazione dell'obbligo contributivo del condomino, determinato in base ad una valutazione tecnica. La deliberazione assembleare, che approva le tabelle millesimali, non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica. Tali tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, per la partecipazione alla maggior parte delle spese comuni, *ergo non* è obbligatoria l'unanimità degli aventi diritto o dei presenti in assemblea, né la forma scritta, per l'approvazione o per la modifica delle medesime.

Quanto al nucleo della vicenda in fatto, Tizia, proprietaria di un appartamento sito nell'ambito di un complesso condominiale di vaste proporzioni insistente nella via X del comune di Roma, partecipa ad un'assemblea condominiale nell'ambito della quale si discute la modifica delle tabelle millesimali vigenti per la ripartizione delle spese di riscaldamento. Alla fine della discussione, l'assemblea delibera a maggioranza le nuove tabelle. Tizia, non contenta di ciò, in quanto a causa delle nuove tabelle si determina un incremento del proprio contributo alle spese di riscaldamento, impugna la delibera assembleare di approvazione delle tabelle millesimali, deducendone la nullità o l'annullabilità sulla base del mancato raggiungimento dell'unanimità, ai fini dell'adozione della stessa. Nel corso dell'iter giudiziario, il tribunale di primo grado accoglie la domanda attorea, dichiarando la

nullità della delibera e puntando sul rilievo per cui le tabelle millesimali necessitano di approvazione all'unanimità.

Sempronia, proprietaria di un altro appartamento sito nel medesimo condominio, propone gravame, ritenendo erronea la sentenza di primo grado e ritenendo sufficiente la maggioranza per l'approvazione delle tabelle millesimali. La Corte di Appello rigetta il gravame confermando la nullità della delibera adottata a maggioranza. Sempronia ricorre in cassazione e il caso viene assegnato alle Sezioni Unite.

Il principio di diritto: **«le tabelle millesimali condominiali sono soggette all'approvazione dell'assemblea di condominio, con le maggioranze di cui all'art. 1136 comma secondo del. c.c., non essendo necessario il consenso unanime di tutti i condomini»**, che respinge il ricorso proposto, è, *però*, valido solo per le tabelle di natura regolamentare, mentre per quelle di natura contrattuale resta necessario il consenso unanime di tutti i condomini.

Fonte prima di riferimento in quest'ambito è l'art. 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, il quale dispone che le tabelle possano venire modificate, se non si delibera all'unanimità, ricorrendo una di queste due condizioni:

- quando risulta che siano conseguenza di un *errore* di calcolo nella formazione dei millesimi (ad esempio sono stati considerati 50 metri quadrati per un appartamento che ne misura 80)
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è *notevolmente* alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Contrasti giurisprudenziali sono sorti relativamente al significato di “*errore*”. In passato, infatti, si erano affermati due indirizzi; il primo, stabiliva che la semplice divergenza tra valore oggettivo e valore espresso integrasse sempre il presupposto per

la modifica della tabella; in questa ipotesi, qualora il singolo condomino avesse verificato, a mezzo di un tecnico, che la sua proprietà fosse stata sopravvalutata in relazione alle spese, poteva chiedere la *revisione*, occorrendo, anche al Giudice e ciò semplicemente sulla base di una divergenza **oggettiva**.

Il secondo indirizzo, più restrittivo, enunciava il principio secondo il quale, non fosse sufficiente la divergenza oggettiva, ma colui che richiedesse la rettifica, dovesse dimostrare che la sua approvazione fosse stata frutto di un errore della volontà, errore **essenziale**, ai sensi dell'art.1428 c.c., in quanto, se conosciuto, avrebbe comportato la mancata approvazione; naturalmente ciò integra un aggravamento dell'onere della prova che renderebbe oltremodo difficile procedere a qualsiasi azione. Le Sezioni Unite della Cassazione erano intervenute con la pronuncia n. 6222 del 9/7/97, suffragando il primo orientamento ma, di recente, la sentenza n. 7908 del 12 giugno 2001, si è espressa in maniera difforme, riaprendo la questione; tale ultima pronuncia ha stabilito, infatti, il principio secondo il quale, “ *qualora la tabella abbia natura contrattuale, sia esperibile l'azione di cui all'art. 69 disp. Att. c.c., oltre all' ordinaria azione di annullamento del contratto per vizio della volontà* ” (errore essenziale, violenza o dolo).

La citata sentenza n. 7908 del 12 giugno 2001 sembrerebbe lasciare aperta la porta all'esistenza di tabelle *non* contrattuali ma approvate a maggioranza; tale principio si porrebbe in contrasto con l'orientamento pressoché uniforme che vede necessaria l'approvazione all'unanimità delle tabelle. Su questa scia, il Tribunale di Milano, con sentenza del 12 febbraio 2007 n. 1812, ha ritenuto che “ *l'assemblea può approvare o modificare, con le maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma 2, c.c. e senza incorrere in alcuna nullità, la tabella di natura non contrattuale. La delibera assembleare potrà essere annullata solo nel caso in cui **non** tenga conto della disposizione di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 c.c.* ”. Il consenso dei condomini alla modifica o all' approvazione delle tabelle *non* deve necessariamente risultare da formale delibera assembleare, ben potendo risultare *anche* dal comportamento tacito

**ma** inequivocabile dei condomini –*per facta concludentia*- (ad esempio, l' utilizzo di una nuova tabella, con effettuazione di pagamenti sulla base della stessa, senza contestazioni da parte di alcuno, per anni<sup>5</sup>).

Tuttavia, l'introduzione del voto a maggioranza apre scenari non meno importanti per l'esplosione del contenzioso. Per evitare il problema dei cointestatari di comodo, il voto dovrebbe essere *capitario* per unità immobiliare/inquilino, pesato in parti *uguali* fra i comproprietari della stessa unità immobiliare: se i proprietari di un'immobile sono 2, il voto di ciascuno dovrebbe pesare il 50%. Il condomino, che ritiene di avere subito un aumento illegittimo dei millesimi di proprietà a suo carico, può impugnare la delibera e ottenere dal giudice la sospensione, per la quale l'amministratore è tenuto all'applicazione delle tabelle preesistenti, fino all'accertamento definitivo.

Si noti che, con riferimento agli atti di compravendita o condono e alle planimetrie catastali degli altri condomini, necessari a provare l'inconsistenza delle modifiche alle tabelle millesimali, essi *non* possono essere acquisiti con facilità al Catasto, che, per ragioni di privacy, rilascia soltanto la documentazione relativa alle proprietà del richiedente.

Dott.ssa Alessandra Galati

---

<sup>5</sup> Cass. Sez. II Civile, sentenza n. 8863 del 28 aprile 2005.