



Lente d'ingrandimento/1

Le tabelle millesimali e le tre tipologie secondo la Cassazione

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

In cosa consistono e cosa comportano

Le tabelle millesimali, si sa, indicano il rapporto tra il valore della singola unità e il valore della sommatoria delle unità, fatto tradizionalmente uguale a 1000.

Tale rapporto è importantissimo: rappresenta in astratto la **quota di proprietà delle parti comuni** e, in concreto, il quantum sia del **potere decisionale** sia (quale criterio principale, anche se non unico) del **dovere di contribuzione**.

Si pensi al funzionamento dell'organo assembleare: i millesimi rilevano per il quorum costitutivo, ossia per la validità della riunione, e per il quorum deliberativo, ossia per le validità delle decisioni.

Non è mai inutile ricordare che per l'art. 1136 codice civile:

- l'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione *con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio*; in seconda convocazione (da tenersi, si badi, *in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima*) *con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio*;

- la generalità delle delibere è validamente approvata in prima convocazione (come rarissimamente capita) *con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*, e in seconda convocazione (come di prassi si fa) *con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio*; per determinate delibere occorrono però maggioranze millesimali maggiori, che si sogliono dire qualificate, ossia *la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio*, ovvero *almeno due terzi del valore dell'edificio*, ovvero *almeno quattro quinti del valore dell'edificio*.

Banalmente, la metà del valore (la maggioranza dei millesimi che serve in particolare per la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive su materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, le riparazioni straordinarie di notevole entità, le innovazioni agevolate) sono 500/1000 (si sente talvolta dire, nelle assemblee, che ci sono, o non ci sono, i "501" millesimi; ma è una affermazione grossolana); due terzi del valore (la maggioranza dei millesimi che serve per le innovazioni non agevolate) sono 666,666/1000; quattro quinti del valore (la maggioranza dei millesimi che serve per le modificazioni delle destinazioni d'uso) sono 800/1000; così come un terzo del valore (la maggioranza dei millesimi che, in seconda convocazione, basta per le delibere diverse da quelle per cui sono previste maggioranze specifiche, ossia per le delibere in genere, come, solo per fare un esempio, per le riparazioni straordinarie di non notevole entità; potremmo anche dire che si tratta della maggioranza dei millesimi ordinaria, o comune, essendo generale e residuale in relazione a quelle, appunto, specifiche, o qualificate) sono 333,333/1000.

Si pensi al riparto delle spese condominiali: di regola avviene in proporzione ai millesimi.

Non è mai inutile ricordare che per l'art. 1136 codice civile di regola *le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione* (si prevede cioè, al primo comma, una ripartizione secondo il valore dell'unità; mentre una ripartizione secondo l'utilità del bene è stabilita soltanto, ai commi secondo e terzo, *se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa*, perché allora *le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne*, e qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, perché allora *le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità*).

Come vanno determinate

Rileva il valore: della singola unità, e della sommatoria di esse.

Molti pensano che esistano regole fissate per legge, con sistemi di calcolo, criteri, correttivi, individuati normativamente, che i tecnici (geometri, periti, architetti o ingegneri) debbano pedissequamente applicare, come fossero operazioni matematiche.

Non è così.

Il legislatore non stabilisce come lo si determini, limitandosi a indicare cosa non debba essere considerato: *non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.*

Niente di più.

Le tre tipologie secondo la Cassazione

Passando a considerare l'origine delle tabelle millesimali, l'ipotesi più frequente è naturalmente quella della loro predisposizione in sede di costituzione formale del condominio; in difetto di ciò, la loro determinazione non può che avvenire da parte dell'assemblea, quindi con una delibera che decida di adottarle.

Si parla infatti di tabelle millesimali contrattuali e assembleari, ma occorre fare attenzione.

Relativamente alla adozione delle tabelle millesimali da parte dell'assemblea, può essere utile ricordare che il legislatore non ha stabilito la necessità di una particolare maggioranza: la giurisprudenza, tuttavia, più volte ha ritenuto necessaria l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (da ultimo, Cassazione Civile sez. VI, 21/11/2019, n. 30392).

Ed è bene chiarire che la mancanza di tabelle millesimali non impedisce di deliberare né la spesa né il riparto, che può avvenire in via provvisoria (da ultimo, Cassazione Civile sez. II, 19/08/2021, n. 23128), e che il potere di incaricare un tecnico al riguardo spetta non all'amministratore ma all'assemblea (si veda Cassazione Civile sez. II, 11/02/2000, n. 1520).

Per quanto concerne invece la predisposizione delle tabelle millesimali in sede di costituzione formale del condominio, non bisogna pensare, come spesso invero accade, che basti la allegazione all'atto costitutivo per rendere le tabelle millesimali contrattuali nel senso proprio e pieno del termine.

Secondo consolidata giurisprudenza le tabelle allegate agli atti costitutivi hanno valenza propriamente contrattuale soltanto qualora vi sia una espressa ed inequivocabile *dichiarazione di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto dalle regole generali, dando vita ad una diversa convenzione*¹.

1 si veda Corte Cassazione sez. II, 30/01/2023, n. 2712, per cui *la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estende alle tabelle millesimali, le cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali*; si veda anche Corte Cassazione sez. II, 23/01/2023, n. 1896, per cui **solo ed esclusivamente 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 nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo:**

Tanto è vero che la giurisprudenza di legittimità in una recente sentenza (Cassazione Civile sez. II, 19.10.2023 n. 29074) è tornata sul tema delle tabelle millesimali, rammentando che *in subiecta materia si suole distinguere tre tipologie di tabelle millesimali*:

1) le **tabelle convenzionali c.d. “pure”**, caratterizzate dall'accordo con il quale “i condomini, nell'esercizio della loro autonomia”, dichiarano espressamente “di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto dall'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla “diversa convenzione” di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p.”: in questo caso, “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.”;

2) le **tabelle convenzionali c.d. “dichiarative”**, che si differenziano dalle prime perché, “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 intendono... 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)”: in detta ipotesi, “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 c.c. e segg., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito”;

3) le **tabelle c.d. “assembleari”**, cioè adottate dall'organo collegiale del condominio con la maggioranza qualificata all'uopo richiesta, le quali risultano “pacificamente soggette al procedimento di revisione di cui al più volte menzionato art. 69”.

Occorre precisare che non si ricava, dalla pronuncia, se alla fattispecie concreta erano applicabili, *ratione temporis*, le norme codicistiche nel testo originario, anteriore cioè alla l. 220/2012, ovvero attuale.

Giova ricordare che il Codice Civile disciplina le tabelle millesimali agli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione, parzialmente modificati dalla riforma del 2012.

La l. 220/2012 è infatti intervenuta anche su tali norme, ed ha introdotto, oltre ad una serie di precisazioni, pure un inciso finale, in cui si prevede la applicabilità di quanto stabilito per la *rettifica* o la *revisione* menzionando espressamente *le tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali*.

La concreta portata di questo inciso, laddove parifica ai *criteri legali* quelli *convenzionali* non è chiaro come si ponga rispetto ai principi giurisprudenziali che si sono sopra riportati.

diversamente, di regola, 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, compreso quello in esame), 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.

Trascriviamo, per comodità:

art. 68 disp. att. cod. civ. testo originario	art. 68 disp. att. cod. civ. testo attuale
Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.	Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.
I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.	Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.
Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano	
art. 69 disp. att. cod. civ. testo originario	art. 69 disp. att. cod. civ. testo attuale
I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.	I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) 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.
	Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.
	Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

In conclusione, nei due casi di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. (errore; mutate condizioni di una parte dell'edificio che alterano per più di un quinto il valore), certamente non serve l'unanimità e basta la maggioranza di metà del valore (500/1000) per rettificare o modificare, così come le tabelle assembleari, anche, del pari, le tabelle convenzionali c.d. "dichiarative".

Nell'ipotesi invece delle tabelle convenzionali c.d. "pure" (a ben vedere, però, nella pratica molto raro) lo scenario appare complesso e opinabile, e si attendono chiarimenti dalla giurisprudenza di legittimità.