

Corso per amministratore di condominio

Tabelle millesimali

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

- 1. Natura giuridica**
- 2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.**
- 3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art.1123, co. 1, c.c.)**
- 4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)**
- 5. Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)**
- 6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.**
- 7. Approvazione.**
- 8. La revisione delle tabelle.**
- 9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica**
- 10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.**
- 11. Sentenze**

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica

2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art.1123, co. 1, c.c.)
4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
5. Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)
6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
7. Approvazione.
8. La revisione delle tabelle.
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
11. Sentenze

Le tabelle millesimali non sono attributive della proprietà, in quanto atti di mera natura valutativa del patrimonio dei singoli condòmini, ai limitati effetti della distribuzione tra essi del carico delle spese condominiali e della misura della partecipazione e della formazione assembleare della volontà del condominio, rappresentano, quindi, solo uno strumento pratico per il suo funzionamento.

Una volta approvate le tabelle millesimali assumono efficacia costitutiva divenendo vincolanti per tutti i condòmini e per l'amministratore, che nel ripartire le spese deve attenervisi.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
- 2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.**
 2. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art.1123, co. 1, c.c.)
 3. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
 4. Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)
 5. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
 6. Approvazione.
 7. La revisione delle tabelle.
 8. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
 9. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
 10. Sentenze

Ripartizione delle spese

Art. 1123 c.c.

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 condòmini in misura **proporzionale** al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini **in misura diversa**, le spese sono ripartite in proporzione **dell'uso** che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
- 3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)**
4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
5. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co. 3, c.c.)
6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
7. Approvazione.
8. La revisione delle tabelle.
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".
11. Sentenze

3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)

Il criterio di ripartizione in esame si riferisce alle spese relative ai beni e servizi comuni al servizio dei condòmini in misura uniforme ed è fondato sul rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà esclusiva del singolo condòmino, espresso di solito in millesimi di proprietà, riportati nelle c.d. tabelle millesimali.

L'art.1123, co. 1, c.c., distingue tra diverse categorie di spese:

- **spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio**, ossia di quelle parti dell'edificio oggetto di proprietà comune, enumerate, in modo non tassativo, dall'art. 1117 c.c., e destinate al servizio di tutti i condòmini.
- **Spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune**, sono quelle intese ad assicurare il funzionamento dei servizi e degli impianti condominiali, suscettibili di utilizzazione indiscriminata da parte di ciascun condòmino.
- **Spese per le innovazioni**, deliberate con le maggioranze previste dal comma V dell'art. 1136 c.c., , ovvero la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, dirette al *miglioramento o al maggior rendimento delle cose comuni*.

L'obbligo di ciascun condòmino di contribuire alle spese secondo il criterio stabilito dal comma 1 dell'art.1123 c.c., trova la sua fonte nella presunzione di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c. Questo significa che l'onere di ciascuno dei partecipanti al condominio sarà proporzionato al valore della sua proprietà esclusiva (salvo una diversa convenzione tra i condòmini).

La partecipazione alle spese dipende non dal modo in cui il singolo condòmino utilizza i beni comuni, ma dalla consistenza materiale della proprietà esclusiva.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
- 4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)**
5. Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)
6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
7. Approvazione.
8. La revisione delle tabelle.
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
11. Sentenze

Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)

L'art. 1123, co. 2, c.c., in deroga alla regola generale del primo comma, dispone la ripartizione delle spese *“in proporzione all'uso che ciascuno può farne”* con particolare riguardo alle cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, dunque, con riferimento a quelle situazioni in cui non sia possibile garantire una obiettiva parità d'uso del bene comune da parte dei condòmini.

Tale disposizione stabilisce una ripartizione delle spese in misura proporzionale non già al valore della proprietà di ciascun condòmino (come nel primo comma) ma all'uso che ciascun condòmino può fare di una determinata cosa comune. Riguarda cioè il caso in cui il bene o servizio comune sia oggettivamente destinato a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni.

Il principio in esame distingue tra spese di conservazione e spese di godimento o d'uso delle parti comuni:

- **i contributi per la conservazione** del bene sono sempre dovuti in ragione della comproprietà e si dividono in proporzione alle quote di proprietà esclusiva, ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c., indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzione di piano;
- **le spese per il godimento** del bene si suddividono in proporzione all'utilizzo concreto dello stesso, attuale o potenziale, indipendentemente dalla proprietà esclusiva d'appartenenza e possono, conseguentemente, mutare in modo affatto autonomo rispetto al valore della quota.

Le cose destinate a servire i condòmini in misura diversa sono quelle che hanno o possono avere un'unica destinazione od uso, che è necessariamente e quantitativamente diverso da condòmino a condòmino ovvero da gruppi di condòmini a gruppi di condòmini.

Ai fini dell'utilizzo del criterio in esame, peraltro, deve aversi riguardo non all'utilizzo effettivo, bensì a quello potenziale che il condòmino può ricavare dalla cosa comune.

Quella del condominio è un'obbligazione *propter rem* che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, e il singolo condòmino che pur potendo godere della cosa comune di fatto non la utilizzi, non è esonerato dall'obbligo di pagamento delle spese suddette.

Il principio di proporzionalità fra spese ed uso comporta, che ove la possibilità dell'uso sia esclusa, con riguardo alla destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali indipendenti dalla libera scelta del condòmino, va escluso anche l'onere del condòmino stesso di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio, fermo restando invece l'obbligo di partecipare alle spese di conservazione.

Un principio questo, più volte affermato dalla giurisprudenza in materia di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ora espressamente consentito dall'art. 1118 c.c.

Chi si distacca dall'impianto comune è esonerato dal sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, ma rimane obbligato a pagare le spese di conservazione.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
- 5. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co. 3, c.c.)**
6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
7. Approvazione.
8. La revisione delle tabelle.
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
11. Sentenze

Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)

Riguarda l'ipotesi in cui le cose comuni rivestano utilità differente a favore dei condòmini, per essere destinate a servire non il fabbricato nel suo complesso ma solo alcune parti di esso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Nel condominio degli edifici, la comproprietà delle parti comuni individuate dall'art. 1117 c.c., e più in generale, che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, alla quale si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione, ha il suo fondamento nel collegamento strumentale, materiale o funzionale, in altre parole nella relazione di accessorio a principale, con le singole unità (piani o porzione di piano) in proprietà individuale dell'immobile; per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste unità e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
5. Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)
- 6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.**
7. Approvazione.
8. La revisione delle tabelle.
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
11. Sentenze

Le tabelle millesimali occorrenti per ogni complesso condominiale possono raggrupparsi in due categorie:

- ☐ **tabelle principali**, quelle indispensabili ad ogni condominio di qualsiasi entità, genere e tipo;
- ☐ **tabelle secondarie**, quelle che si rendono necessarie nei condomini più importanti ed in casi particolari.

Tabelle principali

Tabella di proprietà “A”

È la tabella relativa al valore condominiale delle diverse proprietà individuali costituenti il condominio. Tale tabella riporta le quote di proprietà di ciascun condòmino da un punto di vista generale, ossia quello che esprime il rapporto esistente fra gli effettivi valori delle singole unità immobiliari. Ad es., nel caso l'intero immobile sia soggetto ad esproprio per ragioni di pubblica utilità, l'indennizzo sarà ripartito secondo le aliquote di tale tabella.

La tabella A si utilizza per la ripartizione delle spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condòmini, in conformità al disposto dell'art.1123 c.c., nonché per il calcolo delle maggioranze richieste per l'approvazione delle varie deliberazioni assembleari. Risulta, quindi, evidente l'importanza di questa tabella che incide, direttamente o indirettamente, anche sulle altre tabelle.

La norma chiave in proposito è l'**art. 68 disp. att. c.c.** che afferma: *“il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio”*,

strettamente collegata **all'art.1118 c.c.** che dispone: *“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene”*, quindi l'art. 1118 espressamente pone la possibile eccezione che il proprietario, attraverso un valido titolo, possa avere diritti maggiori sulle parti comuni condominiali (es. uso esclusivo del lastrico solare, cioè il tetto piano) e

al I comma dell'art.1123 c.c.: *“Le spese sono sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”*.

Questa tabella millesimale è utilizzata anche per la ripartizione di spese che sono a carico soltanto di alcuni condòmini (es. nel caso si debba riparare una sola colonna verticale di fognatura), considerando i soli millesimi dei partecipanti alla spesa.

Es.: la spesa da ripartire è di € 1.000,00 e grava solo fra i condomini:

- 1. Rossi (ml 100),**
- 2. Bianchi (ml 200),**
- 3. Verdi (ml 150)**
- 4. Neri (ml 50).**

Si sommano i millesimi: $(100+200+150+50) = 500$

si divide la spesa per il totale ottenuto dei millesimi : $€1.000,00 : 500 = € 2$ per ml,

Condòmino Rossi : $100 \text{ ml} \times € 2,00 = € 200,00$

Condòmino Bianchi : $200 \text{ ml} \times € 2,00 = € 400,00$

Condòmino Verdi : $150 \text{ ml} \times € 2,00 = € 300,00$

Condòmino Neri : $50 \text{ ml} \times € 2,00 = € 100,00$

Il calcolo della tabella A si basa sull'individuazione della superficie convenzionale o cubatura nel caso di altezza diversa degli immobili da stimare, mediante il prodotto della superficie reale di ogni vano per alcuni coefficienti che riflettono le caratteristiche proprie di ogni ambiente (altezza del piano, destinazione, esposizione, luminosità). La somma dei valori così ottenuti fornisce la **superficie ragguagliata ai coefficienti particolari**.

A tale superficie così desunta, si applicano altri coefficienti che tengono conto di altri fattori, comuni ad ogni appartamento.

Il risultato di questi altri prodotti rappresenta la **superficie di calcolo condominiale o virtuale**.

In definitiva, la quota millesimale di proprietà relativa a ciascuna unità immobiliare si ricava dal rapporto fra la superficie di calcolo convenzionale dell'unità stessa e la somma delle superfici relative a tutte le unità facenti parte del condominio.

Tabella " B "

Relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori delle scale, da effettuare in conformità alle prescrizioni di cui all'art.1124 c.c.;

Tabella " C "

Relativa alla ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione ascensore;

Tabella " D "

Relativa alla ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (se esistente).

Alcune tabelle secondarie

Tabella “ E “

Relativa alla pulizia ed illuminazione dell’androne di accesso alla scala e all’ascensore.

Tabella “F”

Relativa alla ripartizione delle spese di eventuale portierato.

Tabella “ G “

Relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ed illuminazione di eventuali aree scoperte (cortili, giardini, etc.).

La Tabella di proprietà generale, denominata convenzionalmente con la lettera “A” è indispensabile, le altre saranno fissate dal tecnico compilatore anche in base alle richieste e specifiche esigenze del condominio.

Rilevanti per la redazione delle tabelle millesimali ai fini dei **coefficienti “di ragguaglio”**, da applicare alle singole unità immobiliari e indispensabili per ottenere il “coefficiente di ragguaglio medio” per ogni unità, sono **le circolari base del Ministero dei Lavori Pubblici**.

La prima è la **Circolare 26 marzo 1966, n. 12480**, che più propriamente stabilisce le “**Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruenti di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci**” che a sua volta modifica la **Circolare ministeriale del 1 luglio 1926, n. 9400**, e che pur trattando materia relativa agli immobili formanti cooperative, è diventata la base per tutti i conteggi relativi al calcolo dei millesimi anche negli edifici privati.

La seconda, è la circolare, sempre del Ministero dei Lavori Pubblici, del **27 luglio 1993, n. 2945**, “ **Precisazione alla circolare 26 marzo 1966 n. 12480. Ripartizione fra i singoli alloggi delle spese di costruzione sostenute da cooperative edilizie a contributo statale.**”

Il tecnico, impostando il calcolo millesimale sulla base delle superfici reali, accertate per sua diretta constatazione, dovrà pervenire alla determinazione del valore di ogni ambiente singolarmente considerato in base alla valutazione delle caratteristiche.

Dette caratteristiche possono distinguersi come segue:

- caratteristiche che derivano da proprietà intrinseche: **destinazione**;
- caratteristiche che derivano da condizioni relative all'esterno o da fattori totalmente esterni: **altezza di piano, orientamento, prospetto**;
- caratteristiche che derivano sia da proprietà intrinseche sia da condizioni esterne: **luminosità**.

Oltre alle già menzionate che, si ricorda, vanno riferite ad ogni singolo ambiente, può, in taluni eccezionali casi, risultare opportuno considerare una caratteristica intrinseca dell'alloggio valutato nella sua unità: la **funzionalità globale dell'appartamento**.

All'atto pratico, gli accennati criteri di valutazione si traducono nell'applicazione di determinati coefficienti riduttori (minori cioè dell'unità) i quali riferiti alla superficie dei singoli ambienti, ne diminuiscono l'entità, trasformandola da superficie reale in superficie virtuale.

Detti coefficienti sono i seguenti e devono essere tutti applicati poiché, dato il meccanismo del sistema, la mancata considerazione di taluno di essi equivale ad attribuire al coefficiente riduttore omesso il valore massimo unitario:

- coefficiente di destinazione,
- coefficiente di piano,
- coefficiente di orientamento,
- coefficiente di prospetto,
- coefficiente di luminosità,
- coefficiente di (eventuale) funzionalità globale dell'unità abitativa.

Nella redazione dei millesimi, la prima operazione da compiere è il calcolo della consistenza della superficie di ogni singolo vano quale risulta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente riduttore di destinazione.

Successivamente, la superficie del vano così determinata deve essere ulteriormente ridotta con l'applicazione dei coefficienti di orientamento, prospetto e luminosità.

Si sommano quindi le superfici di tutti i vani come sopra ottenute e la superficie complessiva risultante si moltiplica per il coefficiente riduttore di piano: si perviene in tal modo alla determinazione della superficie virtuale totale di ciascuna unità.

Coefficiente di destinazione. – ha il fine di stabilire una valutazione degli spazi costituenti l'alloggio in relazione alla misura della loro utilità. È chiaro che la percentuale di spazio destinata ad accessori (intendendo per accessori tutti i vani ad eccezione delle stanze vere e proprie) in relazione alla utilizzazione, non può avere, nella valutazione, lo stesso peso della percentuale di spazio destinata a stanze.

Coefficiente di piano. – Deve tener conto di tutte le condizioni che caratterizzano un appartamento o un ambiente per il fatto di trovarsi ad una altezza minore o maggiore relativamente ad altri e, deve, quindi, considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, rumorosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporti

Coefficiente di orientamento. – Deve tener conto di tutti i vantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato.

Coefficiente di prospetto. – Si riferisce alla caratteristica relativa ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un alloggio o ambiente rispetto ad altri dall'apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio: è chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica.

Coefficiente di luminosità. – Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La misura della luminosità dipende sia dall'altezza del piano, sia dall'orientamento, sia dal rapporto tra la superficie illuminante (apertura delle finestre) e quella illuminata (ampiezza del rispettivo vano).

Coefficiente di funzionalità globale dell'unità abitativa. – In generale deve presumersi che trattandosi di riparti di spesa relativi a fabbricati i cui prospetti sono stati regolarmente approvati, gli standards minimi sia delle unità abitative nella loro unità sia dei vani relativi, vengano rispettati.

Potrebbe, comunque, eccezionalmente, verificarsi il caso particolare in cui gli standards medesimi non fossero osservati e di ciò deve essere tenuto conto.

È possibile, ad esempio, che si verifichino anomalie fra percentuale di superficie utile di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonché differenze di criteri distributivi, tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In tali casi, e quindi, non in linea generale, è necessario introdurre uno specifico coefficiente di funzionalità globale dell'appartamento, da valutarsi dal tecnico entro limiti comparativi compresi tra 1,00 e 0,90 e da applicarsi alla sommatoria delle superfici virtuali di tutti gli ambienti costituenti l'abitazione, determinate in base agli altri coefficienti caratteristici.

Ai criteri di valutazione da seguire per la determinazione delle quote millesimali, è opportuno aggiungere una considerazione di carattere specifico attinente alla particolare situazione che può, sia pure eccezionalmente, presentarsi allorché il divario tra le altezze nette dei piani superi il valore di 5 cm.

In tal caso, più che ricorrere al calcolo dei volumi virtuali è opportuno introdurre un **coefficiente di volume** i cui valori siano proporzionali ai rapporti tra le altezze minori e quella massima dei vari piani.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
5. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co.3, c.c.)
6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
- 7. Approvazione.**
8. La revisione delle tabelle.
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
11. Sentenze

Le tabelle millesimali che non siano state già predisposte dal costruttore originario, devono essere approvate con voto unanime dai condòmini, non essendo sufficiente quello della totalità dei soli intervenuti all'assemblea. Nel caso in cui non si raggiunga l'assenso di tutti i condòmini nella formazione delle tabelle, il condòmino interessato può ricorrere all'autorità giudiziaria: il giudice deciderà con decreto in sede di volontaria giurisdizione, sulla base di tabelle predisposte dal consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.).

La giurisprudenza ha chiarito che anche l'amministratore ha la facoltà di chiedere in giudizio, senza necessità della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea, la determinazione delle tabelle millesimali.

Per evitare la paralisi della vita condominiale, in mancanza della tabella, la sent. della Cassazione n.2540 del 10/8/1942, si è così espressa: *“nulla vieta che i condomini in attesa di determinare i millesimi come per legge, si pongano efficacemente d’accordo nel considerare valida ed impegnativa un’indicazione proporzionale e provvisoria ed anche approssimativa dei valori della proprietà singola afferente al condominio, in attesa di più precisa determinazione da approvarsi d’accordo o da fissarsi dall’autorità giudiziaria competente, salvo le ripartizioni e conguagli dipendenti da questa definitiva determinazione”*.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Ripartizione delle spese – Art. 1123 c.c.
3. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
4. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
5. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co.3, c.c.)
6. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
7. Approvazione.
- 8. La revisione delle tabelle.**
9. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
10. L. 11 dicembre 2012, n.220 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”.
11. Sentenze

Le tabelle millesimali in uso nei condomini, destinate ad esprimere il valore proporzionale delle singole unità immobiliari sul totale del fabbricato comune hanno natura contrattuale, quando derogano ai parametri di legge nella individuazione dei criteri di riparto delle spese comuni.

Possono in tal caso essere adottate e modificate solo con l'unanimità dei consensi, e possono essere opposte ai terzi acquirenti solo ove trascritte ovvero espressamente richiamate nei singoli atti d'acquisto.

Quanto agli errori cui l'art. 69 disp. att. c.c. fa riferimento, costituiscono errori essenziali e possono, quindi, dar luogo a revisione della tabella millesimale, quelli che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali estensione, altezza, ubicazione, etc.), sia quelli di fatto (ad es. erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni elementi che, ai sensi dell'art. 68 u.c. disp. att. c.c. sono irrilevanti a tale effetto); non possono, invece, qualificarsi essenziali gli errori determinati solo da criteri più o meno soggettivi che il tecnico adopera per la valutazione degli immobili, in quanto una diversa valutazione così scaturente non costituisce errore sulla qualità della cosa a norma dell'art. 1429 c.c. Nel caso in cui vi sia stato un errore nella fase di ripartizione delle quote o vi siano state modifiche sostanziali nelle proprietà esclusive, innovazioni o sopraelevazione, ciascun condòmino può promuovere un'azione per la revisione o la modifica delle tabelle millesimali

L'accettazione da parte dei condòmini della tabella millesimale, predisposta dal venditore-costruttore e allegata ai singoli contratti di vendita delle unità immobiliari, non preclude, sotto il profilo dell'errore, l'impugnativa della tabella medesima ai sensi dell'art. 69 succitato, al fine di ottenere una revisione rispondente agli effettivi valori dei singoli immobili.

Tra l'altro, l'accettazione delle tabelle millesimali, desumibili anche da fatti concludenti, come il costante pagamento delle quote condominiali in base a esse dovuto, non ne esclude l'impugnabilità ex art. 69 disp. att. c.c.

Lo stesso articolo dispone che “i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare possono essere riveduti o modificati, anche nell’interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall’art.1136, 2 co, c. c. nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell’edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, 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 condòmino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

In caso di revisione, la spesa di tale procedura va ripartita tra tutti i condòmini secondo le quote così determinate o corrette, oppure, nel caso di revisione richiesta dal singolo condòmino ai sensi dell'art.69 disp. att. c.c., a carico di chi abbia determinato la causa della revisione (es. chi abbia sopraelevato) od ancora nel caso di procedura giudiziaria, a carico di coloro sui quali gravino, a parere della sentenza.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
3. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
4. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co. 3, c.c.)
5. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
6. Approvazione.
7. La revisione delle tabelle.
- 8. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica**
9. L. 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".
10. Sentenze

Le tabelle assembleari sono così dette in quanto vengono approvate collegialmente dai condòmini.

La verifica della loro legittimità non è così immediata, basta infatti guardare agli orientamenti contrastanti della giurisprudenza degli ultimi anni.

Il motivo sostanziale del conflitto è rinvenibile nella domanda: **qual è la natura giuridica delle tabelle millesimali?**

La risposta a questa domanda ha dei riflessi immediati e diretti sulla competenza dell'assemblea ad approvare le tabelle millesimali e sui *quorum* a ciò necessari.

Un orientamento risalente nel tempo ritiene che le tabelle millesimali siano un **negozio di accertamento**: come tale ed andando ad incidere direttamente sui diritti soggettivi di ciascun condòmino, necessita dell'unanimità dei consensi. Infatti, secondo una datata, ma sempre attuale decisione del Supremo Collegio, è chiara *"la 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 intendono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini"* (Cass. n. 1801 del 1964). Ne discende che una delibera assembleare votata a maggioranza non possa mai approvare delle tabelle millesimali.

Le pronunce citate rappresentano, in realtà, un'incursione nel più recente filone interpretativo che, da qualche anno a questa parte, ritiene legittima l'approvazione a maggioranza, da parte dell'assemblea, delle tabelle millesimali. Per spiegare la *ratio* di tale convincimento basta citare i passaggi di alcune recenti decisioni del Supremo Collegio in materia di tabelle millesimali. Per prima cosa il Giudice di Legittimità ha precisato che *"le tabelle millesimali hanno solamente funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare"*(così Cass. 7709 del 2007). Come tali esse possono avere natura deliberativa e *"richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c."*(Cass. n. 4219 del 2007).

Appurato ciò la Cassazione, nell'ultima sentenza citata, ha anche delimitato i contenuti delle tabelle millesimali di natura assembleare. Infatti, esse, proprio quale atto di accertamento di quote condominiali riferibili ai singoli condòmini *"sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese"*(così Cass. n. 4219 del 2007).

A parere della Cassazione *"se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condòmini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio"*(Cass. ord. n. 2668 del 2009).

Concludendo, è possibile affermare che hanno **carattere assembleare** le tabelle che si limitano a fare applicazione dei parametri di legge in relazione ai criteri di calcolo dei millesimi di proprietà e di riparto delle spese comuni. Non avendo carattere dispositivo e negoziale, possono essere approvate e modificate secondo le maggioranze di legge ex art. 1136 comma 2 c.c. ed inoltre rettificare in sede giudiziale anche a richiesta e nell'interesse di uno solo dei condomini.

La riforma del condominio, modificando radicalmente l'art.69 disp. att. c.c., introduce a certe condizioni la possibilità della modifica o della rettifica dei millesimi non solo con ricorso al giudice di uno o più condòmini, ma anche in assemblea. La regola generale resta sempre quella della modifica o della rettifica solo all'unanimità, con il voto favorevole quindi di tutti i condomini.

La legge di riforma conferisce anche all'assemblea la possibilità di decisione al posto del giudice, salvo le possibili impugnazioni della relativa delibera.

Le ragioni per la modifica a maggioranza sono:

1. quando l'entità dei millesimi risulta 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.

Nei due casi di modifica assembleari previsti, il *quorum* per la delibera è quella della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

La riforma precisa anche che il costo della variazione è sostenuto da chi ne è stato la causa.

Il concetto di errore.

I giudici sono stati sempre pressoché unanimi nell'includere nel concetto di errore quello di calcolo matematico, di fatto (come la convinzione che un appartamento sia più grande o più piccolo di quello che è) o di diritto (come la convinzione che debbano essere valutate le migliori condizioni di un appartamento rispetto ad un altro, cosa assolutamente influente). Si tratta di casi rari, perché di solito nel regolamento, o nelle tabelle allegate, non vengono enunciati i criteri secondo cui si procede al calcolo dei millesimi.

Così diviene assai complesso dimostrare l'esistenza dell'errore. La giurisprudenza ha, talvolta, ampliato il concetto di errore, includendo *“l'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito dalle tabelle”*, attribuendo alla *“divergenza”* non soltanto una dimensione contabile ma anche quella negoziale per **vizio del consenso**.

Si sottolinea, a tal proposito, che tale orientamento è divenuto minoritario, a seguito della pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite, n. 18477/2010, secondo cui *«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.»*.

Le innovazioni di vasta portata.

L'altro criterio di modifica dei millesimi fissato dall'art. 69 disp. att. c.c., ovvero quello delle **innovazioni di vasta portata**, ha subito una serie di interpretazioni tra loro discordanti; in particolare, si controverteva sulla questione dell'aumento di superficie abitabile, come la trasformazione in abitazione del sottotetto, in veranda di un balcone o in taverna di una cantina.

In tali casi, si era soliti modificare la tabella dei millesimi d'uso (causa per es. l'installazione di nuovi caloriferi o rubinetti), mentre restava inalterata quella di proprietà sulla scorta di quanto affermato dall'art. 68 disp. att. c.c., secondo cui erano irrilevanti i miglioramenti e lo stato di manutenzione di ciascuna porzione di piano (oggi ciascuna unità immobiliare).

Le diverse disamine si appianano con il novellato art. 69 disp. att. c.c. in cui, espressamente, viene declinato, l'incremento di superfici per più di un quinto, e non solo di aumento volumetrici, e consentendo in tal caso sia l'incremento dei millesimi di proprietà sia quelli dei millesimi d'uso.

La pronuncia delle Sezioni Unite del Supremo Collegio n. 14487 del 2010, proprio sul presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, **non ha natura dispositiva né negoziale**, ha ribadito come lo stesso non debba essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 c.c. Invero, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condòmino – risiedendo sempre tale fonte nella legge stessa – ma unicamente come parametro di quantificazione di detto obbligo, determinato in base a criteri tecnici e aritmetici attinti dalla rilevazione dello stato dei luoghi; sempre che, naturalmente, si limiti a fare applicazione dei parametri di legge.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
3. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
4. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co. 3, c.c.)
5. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
6. Approvazione.
7. La revisione delle tabelle.
8. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
- 9. L. 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".**
10. Sentenze

Art. 1118. - (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni).

“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma”.

Art. 1124 c.c.

Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 68 disp. att. c.c.

“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.

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”.

Art. 69.

“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”.

Tabelle millesimali

Indice degli argomenti

1. Natura giuridica
2. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art. 1123, co. 1, c.c.)
3. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)
4. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co. 3, c.c.)
5. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.
6. Approvazione.
7. La revisione delle tabelle.
8. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica
9. L. 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".
- 10. Sentenze**

Tabelle millesimali: si possono modificare con la maggioranza qualificata

Corte di Cassazione Sezioni Unite Civili Sentenza 9 agosto 2010, n. 18477

In materia di condominio, l'approvazione delle tabelle millesimali non richiede il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.

Infatti, 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.

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. Le 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.

- **Il concetto di errore rilevante ai fini della revisione delle tabelle millesimali.**

Cassazione - Sezione seconda - sentenza 9 febbraio - 26 marzo 2010, n. 7300

«Poiché, nonostante la forma adottata (conseguente alla predisposizione della tabella dall'unico originario proprietario ed alla accettazione dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari ovvero al raggiungimento di un accordo unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio), la semplice dichiarazione di approvazione non ha natura negoziale, l'errore che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dall'art. 1428 c.c. e segg., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.»

- **Millesimi approvati a maggioranza**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 11387/13; depositata il 13 maggio

Legittima l'approvazione a maggioranza – voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di almeno la metà del valore dell'edificio – delle tabelle millesimali.

Le tabelle millesimali conformi ai criteri legali di ripartizione delle spese sono uno strumento utile solamente per la formazione delle maggioranze assembleari ed per la suddivisione dei costi di gestione del condominio. A ciò si aggiunga che esse sono un allegato al regolamento condominiale ed in virtù dei principi generali, gli allegati, salvo espressa differente previsione, seguono la disciplina dettata per gli atti principali. In considerazione di ciò deve ritenersi legittima l'approvazione a maggioranza – voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di almeno la metà del valore dell'edificio – delle tabelle millesimali.

- **Spese condominiali: è possibile modificare i criteri di ripartizione per facta concludentia**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 13004/13; depositata il 24 maggio

E' da ritenersi legittima la deliberazione dell'assemblea di condominio con la quale è stato deciso di ripartire le spese condominiali in difformità alle tabelle vigenti e comunque in assenza di criteri millesimali corrispondenti alla situazione di fatto loro sottesa. La modificazione per facta concludentia, per potersi considerare valida, implica l'applicazione ripetuta ed incontestata nel tempo del criterio sostitutivo prescelto dall'assemblea condominiale. Tale decisione quindi non può considerarsi modificativa delle tabelle millesimali – che comunque possono essere modificate a maggioranza – ma solamente dei criteri di riparto delle spese.

- **La modifica delle tabelle millesimali non richiede l'unanimità**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 3221/14; depositata il 12 febbraio

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi.

- **Modifica e approvazione delle tabelle millesimali.**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 9232/14; depositata il 23 aprile

La delibera di approvazione o modificazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, conseguentemente, non è necessaria l'unanimità dei consensi per la sua approvazione essendo sufficiente la maggioranza dei condomini.

- **Modifica delle tabelle millesimali**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 19797/16; depositata il 4 ottobre

Esigenze di certezza dei diritti e degli obblighi dei condòmini richiedono che la revisione delle tabelle millesimali avvenga solo in presenza di errori rilevanti, oggettivamente riscontrabili, e relativi ad elementi necessari per la valutazione dell'immobile, oppure a sopravvenute modifiche sulla consistenza reale che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori.

- **Redazione delle tabelle millesimali**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 21043/17; depositata l'11 settembre

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva che gli elementi estrinseci, nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile.

- **Non sempre l'«origine convenzionale» delle tabelle millesimali impedisce di ottenerne la revisione.**

Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 1848/18; depositata il 25 gennaio

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 art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, comma 1, 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.

- **Riparto delle spese su tabelle millesimali di prassi**

Corte di Cassazione sentenza n. 26042 depositata il 15 ottobre 2019

Illegittimità della ripartizione delle spese condominiali in base a prassi diverse dalle tabelle millesimali anche se consolidate nel tempo ed è del tutto irrilevante il consenso tacito dei singoli fino a quando non interviene una valida deliberazione di modifica

- **L'atto di approvazione o revisione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale**

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza n. 30392/19; depositata il 21 novembre

Posto che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, così come quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, è legittima la delibera assembleare adottata a maggioranza qualificata ex art. 1136, comma 2, c.c. che disponga la ripartizione delle spese di manutenzione secondo criteri differenti dalle tabelle in vigore.