

## Modifica delle tabelle millesimali: sempre sufficiente la sola maggioranza qualificata

L'[art. 1138 cod. civ.](#) stabilisce che il regolamento di condominio deve contenere, tra l'altro, le norme inerenti alla ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, previsti dal precedente [art. 1118 cod. civ.](#); la formazione e la modifica delle tabelle millesimali è prevista dagli [artt. 68 e 69 disp. att. c.c.](#)

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI:	
<b>Conformi:</b>	<a href="#">Cass. civ. sez. II, 25 gennaio 2018, n. 1848</a>
	<a href="#">Cass. civ. sez. II, 25 ottobre 2018, n. 27159</a>
	<a href="#">Cass. civ. sez. VI, 13 novembre 2018, n. 29220</a>
	<a href="#">Cass. civ. sez. II, 10 maggio 2019, n. 12573</a>
<b>Difformi:</b>	Non si rinvergono precedenti

Al regolamento di condominio, come prescritto dall'[art. 1138 c.c.](#), deve essere allegata la tabella millesimale inerente al valore proporzionale di ogni singola unità immobiliare costituente il condominio ex [art. 1118, c.c.](#), al fine, tra l'altro, di provvedere alla corretta ed equa ripartizione delle spese condominiali.

Non si deve dimenticare che il regolamento di condominio è obbligatorio soltanto se i condomini sono superiori al numero di dieci, mentre le tabelle millesimali devono essere predisposte anche se i condomini sono in un numero inferiore, avendo rilevanza per ripartire tra loro le spese che il condominio deve affrontare per garantire e mantenere la sicurezza e la funzionalità dei beni e dei servizi comuni.

D'altronde il condomino dissenziente e quello assente non vengono privati della tutela dei loro diritti, potendo pur sempre impugnare la **delibera di approvazione delle tabelle**.

Le suddette carature si distinguono in millesimi di proprietà e millesimi di gestione, i quali, a loro volta, possono distinguersi in tabelle delle spese generali, di scala, di ascensore, di riscaldamento, di portierato, di acqua e così di seguito.

La determinazione dei valori delle unità immobiliari di ogni condomino rileva in merito alla distinzione sussistente tra le tabelle di proprietà e le tabelle di gestione, per le conseguenze pratiche e giuridiche che la stessa comporta.

I millesimi di gestione ineriscono al godimento delle parti comuni e conseguentemente costituiscono il criterio di riparto delle spese concernenti il loro mero uso.

Ne consegue che, essendo i millesimi di gestione rapportati anche alla diversa utilità che ciascun condomino può trarre dalle cose comuni ai sensi dell'[art. 1123, II e III comma, c.c.](#), i millesimi riportati nei singoli atti di acquisto non sono vincolanti per la redazione delle tabelle millesimali di gestione.

La c.d. "**tabella dei millesimi di proprietà**", è relativa al rapporto tra i valori delle singole unità immobiliari, che viene utilizzata per il calcolo delle maggioranze necessarie per la costituzione dell'assemblea e per la validità delle deliberazioni, nonché per la ripartizione delle spese inerenti alla manutenzione straordinaria dell'edificio e dei suoi impianti;

La c.d. "**tabella dei millesimi di gestione**", è relativa alle quote di spesa di gestione per le parti comuni, che viene utilizzata per la ripartizione delle spese di gestione ordinaria del condominio.

Si deve ricordare che nella redazione di tutte le tabelle millesimali si applicano alcuni coefficienti incrementativi e decrementativi che vengono chiamati "*coefficienti K*", quali la cubatura, il livello di piano, l'esposizione e così via; questi coefficienti comportano rispettivamente un incremento oppure un decremento della superficie reale delle unità immobiliari, al fine di pervenire alla loro superficie virtuale sulla base della quale si determinano i valori millesimali.

Si tratta di una traduzione in termini matematici di un rapporto di valore tra le singole unità immobiliari dello stabile condominiale inserito in un accordo tra i proprietari di queste e accettano espressamente in una clausola del contratto di compravendita o con una delibera assembleare; pertanto si tratta di una mera presa d'atto della traduzione in termini aritmetici di un preesistente rapporto di valore tra le varie unità immobiliari che costituiscono il condominio.

Considerato che la realtà strutturale di ciascuna unità immobiliare può subire delle variazioni, il legislatore del 1942 ha consentito una modifica delle tabelle millesimali, qualora si verificano certe ben individuate fattispecie, meglio specificate dal legislatore del 2012 con la così detta riforma del condominio.

Qualora, viceversa, *ante legem* 11 dicembre 2012, n. 220, l'assemblea solo a maggioranza avesse modificato la tabella millesimale in vigore, la delibera era stata considerata dalla giurisprudenza nulla e poteva essere impugnata, quindi, in qualunque tempo.

Peraltro, l'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali ha costituito da sempre un dilemma inerente ai *quorum* necessari per la loro adozione.

La giurisprudenza prevalente riteneva che si trattasse di un negozio di accertamento di valori sussistenti di fatto alla realizzazione dell'immobile.

La modifica delle tabelle millesimali poteva avvenire o in sede assembleare, con l'approvazione unanime di tutti i partecipanti al condominio o in sede giudiziaria con l'intervento in causa di tutti i condomini, trattandosi in questo caso di litisconsorzio necessario tra loro.

Le Sezioni Unite della Cassazione, con le [sentenze n. 18477](#) e [n. 18478](#) del 9 agosto 2010, hanno modificato questo precedente orientamento giurisprudenziale stabilendo che la formazione e la revisione delle tabelle può avvenire a maggioranza qualificata, salvo il diritto del singolo dissenziente di impugnarle. Quanto sopra in base alla circostanza che le tabelle, ex [art. 68 disp. att. cod. civ.](#) devono essere allegate al regolamento di condominio e un documento allegato ad uno principale ne segue la stessa sorte giuridica; infatti le clausole non contrattuali del regolamento di condominio possono essere modificate con la maggioranza prevista dall'[art. 1136, II comma, cod. civ.](#).

Qualora la revisione delle tabelle avvenga in assemblea, la nuova tabella deve essere redatta per iscritto, nonché sottoscritta da tutti i condomini e trascritta ai registri immobiliari, anche ai fini della sua opponibilità ai successivi acquirenti delle unità immobiliari *de quibus*.

Con la riforma della disciplina condominiale il legislatore ha stabilito, con l'[art. 69 disp. att. cod. civ.](#) che la modifica delle tabelle millesimali, deve essere approvata all'unanimità della compagine condominiale, devo ritenere in quanto trattasi di diritti di comproprietà sui beni comuni e in conformità alla modifica dei criteri di riparto delle spese, stabiliti convenzionalmente ai sensi del primo comma dell'[art. 1123 c.c.](#) In tale modo sembra confermata la tesi giurisprudenziale per cui la modifica delle sole tabelle di gestione può avvenire ancora a maggioranza.

L'[art. 68 disp. att. c.c.](#) nulla dispone in merito all'approvazione, *ex novo*, delle tabelle; la giurisprudenza ritiene che, per la relativa manifestazione di volontà, non avendo questa natura negoziale, possa essere sufficiente la maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Infatti, all'assemblea dei condòmini, nell'ambito delle attribuzioni concernenti la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni previste dall'[art. 1135, comma 1, n. 2, c.c.](#), deve riconoscersi anche la competenza a modificare le tabelle millesimali.

Si deve, quindi, distinguere tra le tabelle millesimali che abbiano **natura convenzionale** e quelle che abbiano **natura deliberativa** perché approvate a maggioranza qualificata dall'assemblea, sempre nel rispetto dei criteri legali di ripartizione delle spese condominiali; la modifica di queste ultime deve essere approvata con la maggioranza prevista dall'[art. 1136, comma 2, c.c.](#)

La modifica dei criteri concernenti il godimento dei beni e dei servizi comuni, che può variare nel tempo, può avvenire in conformità alla validità delle delibere condominiali e quindi con forma libera e a maggioranza, seppure qualificata, dei condòmini e con formazione progressiva della totalità dei medesimi con l'accettazione tacita dei nuovi criteri e la mancata loro impugnazione giudiziaria.

In relazione alla tesi sopra esposta, si può altresì affermare che la modifica a maggioranza delle tabelle, concernenti la ripartizione delle spese conseguenti al godimento dei beni e dei servizi comuni, è indipendente dalla circostanza che queste tabelle fossero state originariamente predisposte dal costruttore-venditore dell'immobile ovvero adottate dall'assemblea totalitaria e all'unanimità dei partecipanti.

Questi principi sono stati ribaditi dall'ordinanza della [Corte di Cassazione civ., Sez. VI, 4 luglio/21 novembre 2019, n. 30392](#), seppure riferita ad una vicenda verificatasi in vigenza delle norme disposte dal codice civile del 1942, quindi ante così detta riforma.

L'esposizione delle circostanze appurate non è, peraltro, chiara, ma è sufficiente a comprendere che la precedente tesi della giurisprudenziale, se non altro con riferimento alle tabelle di gestione, ostandovi, altrimenti, il novellato [art. 69 disp. att. cod. civ.](#), non è modificata, in particolare in quanto non emerge dal testo del provvedimento degli Ermellini una speciale avvertenza inerente all'epoca nella quale il fatto è avvenuto, secondo il brocardo *ratione temporis*.

[Cassazione civile, sez. VI-2, ordinanza 21 novembre 2019, n. 30392](#)