



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Milena Falaschi       | Presidente       |
| Giuseppe Grasso       | Consigliere      |
| Antonio Scarpa        | Consigliere Rel. |
| Davide De Giorgio     | Consigliere      |
| Chiara Besso Marcheis | Consigliera      |

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.12/03/2026 PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 5472/2020 R.G. proposto da:

Condominio di Milano, rappresentato e  
difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

Maria Grazia rappresentata e difesa dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 4904/2019 depositata il 06/12/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/03/2026 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Stefano Pepe, il quale ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento dei restanti motivi.

Uditi gli Avvocati e



## **FATTI DI CAUSA**

1.-Il Condominio di Milano, ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 4904/2019 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 6 dicembre 2019.

Resiste con controricorso Maria Grazia

2. - La Corte d'appello di Milano, riformando la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Milano n. 10047/2017, ha annullato la deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio di

Milano, nella riunione del 2 luglio 2014, qualificata in dispositivo come delibera di *"modifica delle tabelle millesimali assunta a maggioranza qualificata, e non all'unanimità, in assenza dei presupposti di cui all'art. 69 disp. att. c.c."*. In particolare, la Corte d'appello ha affermato che, con riguardo alla avvenuta realizzazione di distinte unità immobiliari nei due appartamenti di proprietà (intervento edilizio descritto nella espletata CTU), non ricorresse il presupposto di cui all'art. 69, comma 1, n. 2), disp. att. c.c. per la modifica a maggioranza delle tabelle, ovvero "le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari", così da risultare "alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino".

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Stefano Pepe, chiedendo l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento dei restanti motivi.

Hanno depositato memorie anche il ricorrente e la controricorrente.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.-Il primo motivo del ricorso del Condominio di deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 1325, 1418 e 1421 c.c., degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c. e dell'art. 1136,



comma 2, c.c. La censura si sofferma sulla individuazione delle tabelle millesimali che sarebbero state modificate dalla impugnata deliberazione adottata dall'assemblea del Condominio di

nella riunione del 2 luglio 2014. Il ricorrente sostiene che non vi fossero tabelle allegate al regolamento condominiale, né approvate dall'assemblea del condominio, e che, come allegato anche dalla condomina nelle sue difese, si sarebbe trattato di valori millesimali quantificati all'epoca in cui fu costituito il condominio (*"tra le due guerre"*) dai *"competenti organi del Genio Civile"* e quindi *"in uso"* per mera prassi del Condominio.

Il secondo motivo di ricorso è avanzato in via subordinata rispetto al primo e denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c. e dell'art. 1136, comma 2, c.c.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione dell'art. 112 c.p.c. per omessa pronuncia, sull'eccezione del Condominio relativa alla sussistenza dell'ipotesi dell'errore di cui all'art. 69, n. 1, disp. att. c.c.

Il quarto motivo di ricorso, avanzato in via subordinata rispetto al terzo, deduce l'omesso esame di un fatto decisivo e, segnatamente, della circostanza per cui alle unità immobiliari di proprietà della signora pur avendo dimensioni molto maggiori rispetto a quelle del condomino, nelle precedenti tabelle erano stati attribuiti meno millesimi di quest'ultimo.

2. – Il controricorso eccepisce che il rilievo posto a fondamento del primo motivo di ricorso, e cioè la carenza o comunque la nullità delle preesistenti tabelle millesimali, non sia mai stato svolto prima d'ora. In ogni caso, la controricorrente replica che si trattava di *"tabelle da sempre in uso"* e *"prodotte con l'atto di citazione di primo grado che si riferivano alla gestione 1968/1969"*, portando *"in calce la firma dei condomini medesimi, ad ulteriore conferma della loro approvazione da parte del Condominio"*.



3. – Il primo motivo del ricorso del Condominio di

appare fondato nei sensi di cui alla motivazione che segue.

3.1. – Dal combinato degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c. risulta che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118 c.c., per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del medesimo codice civile, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari, così espressi nella tabella millesimale, possono essere rettificati o modificati all'unanimità. I medesimi valori possono essere invece 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.

Queste due disposizioni, come modificate dalla legge 1° dicembre 2012, n. 220, poggiano, dunque, sull'impianto della sentenza delle Sezioni Unite civili di questa Corte 9 agosto 2010, n. 18477, secondo la quale, com'è noto, l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale, e perciò postula la sola maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

E' dunque estranea alla giurisprudenza di questa Corte, consolidatasi a seguito della sentenza n. 18477 del 2010, l'idea, tuttora professata da parte della dottrina, secondo cui la delibera di formazione delle tabelle condominiali darebbe luogo non ad una dichiarazione di scienza (ovvero ad una attestazione ricognitiva), quanto all'espressione di una volontà "transattiva" o "dispositiva"



dell'assemblea, produttiva di effetti specificativi di situazioni giuridiche, tale da imporre perciò sempre il consenso unanime dei partecipanti al condominio. Invero, nel sistema delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice civile e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice, l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, a differenza dell'eventuale <<titolo>> di cui all'art. 1118 c.c., come della <<diversa convenzione>> di cui all'art. 1123 c.c. (entrambi certamente frutto dell'autonomia negoziale), si colloca nell'ambito delle deliberazioni assembleari recanti dichiarazioni di scienza a funzione ricognitiva, per le quali è sufficiente il voto maggioritario, al pari delle norme regolamentari circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino (art. 1138, primo comma, c.c.).

L'ultimo comma dell'art. 69 disp. att. c.c. cod. civ. precisa, peraltro, che le diverse norme dettate da questa disposizione "si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali". La corretta applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c. impone, pertanto, all'interprete di individuare quale regime di modificabilità/rettificabilità (all'unanimità o a maggioranza) operi per le tabelle redatte in applicazione dei criteri legali, ovvero per le tabelle redatte in applicazione di criteri convenzionali.

Deve cioè intendersi in base al contenuto precettivo dell'art. 69 disp. att. c.c. che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi in una tabella millesimale redatta in applicazione dei criteri legali ai sensi dell'articolo 68, oppure in una tabella redatta in applicazione di criteri convenzionali, possono essere rettificati o modificati all'unanimità.



Viceversa, i valori proporzionali espressi nella tabella millesimale redatta in applicazione dei criteri legali possono essere rettificati o modificati con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

3.2. – In definitiva, condizione di fatto per l'applicazione dell'art. 69, disp. att. c.c., ovvero della disciplina sulla rettifica o sulla modificazione della tabella millesimale, è dunque che quest'ultima sia stata validamente redatta, in applicazione dei criteri legali o di criteri convenzionali, trovando conseguentemente applicazione, in un caso o nell'altro, le distinte regole sulla maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., o sull'unanimità che la medesima disposizione contempla. In difetto di ciò, trovano piuttosto applicazione le regole sulla formazione e sull'approvazione della tabella.

3.3. - Ne consegue che la Corte d'appello di Milano, per concludere che la delibera impugnata, approvata dall'assemblea del Condominio di il 2 luglio 2014, non poteva stabilire a maggioranza una modifica delle tabelle millesimali, in assenza di una sproporzione sopravvenuta riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 69, comma 1, n. 2), disp. att c.c., occorrendo all'uopo un voto unanime, avrebbe dovuto accertare l'effettiva preesistenza di una valida tabella millesimale e verificare quindi se la stessa fosse stata redatta in applicazione dei criteri legali ai sensi dell'articolo 68 disp. att. c.c., oppure in applicazione di criteri convenzionali.

3.4. – Va da sé che per dire esistente una valida tabella millesimale, occorre accertare all'uopo una deliberazione approvata dall'assemblea nelle forme di cui all'art. 1136 c.c., o una convenzione approvata all'unanimità, non essendo comunque configurabile una formazione



della tabella millesimale per *facta concludentia* (da ultimo, Cass. 25 gennaio 2024, n. 2406).

3.5. - Poiché la preesistenza di una tabella millesimale rappresenta un fatto costitutivo della disciplina della modifica o rettifica dettata dall'art. 69, disp. att. c.c., la questione relativa ad essa neppure comporta la deduzione di un fatto nuovo inammissibile nel giudizio di cassazione (come invece eccepito dalla controricorrente), dovendo la stessa Corte, per valutare la corretta applicazione della norma di legge, procedere a tale verifica, sia pure, appunto, sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata.

3.6. – Non hanno infine rilievo i dubbi sollevati nella memoria depositata dalla controricorrente il 2 marzo 2026, ove si *“invoca il principio secondo cui tale pronuncia non può avere efficacia retroattiva rispetto a tabelle formatesi in epoca anteriore”*. Il giudizio in esame concerne una impugnazione ex art. 1137 c.c. di deliberazione dell'assemblea che ha approvato le tabelle millesimali, mentre la questione sulla natura, dichiarativa o costitutiva, e perciò sull'efficacia, retroattiva o meno, della pronuncia, riguarda la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di cui all'art. 69 disp. att. c.c.

Quanto ai profili attinenti ai coefficienti correttivi adoperati nella redazione delle tabelle, essi esulano dai limiti delle memorie illustrative ex art. 378 c.p.c., investendo questioni nuove e implicando nuovi accertamenti di fatto.

4. – All'accoglimento del primo motivo consegue l'assorbimento dei restanti motivi del ricorso, i quali perdono di immediata rilevanza decisoria.

5. - Va pertanto accolto il primo motivo del ricorso e vanno dichiarati assorbiti i restanti motivi. La sentenza impugnata va cassata nei limiti



della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della questione, uniformandosi al principio enunciato, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 marzo 2026.

Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa

La Presidente

Milena Falaschi

