

Testi a cura del **CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI**

TIPOLOGIE DI TABELLE MILLESIMALI

DISTINZIONE TRATTA DA CASS. CIV., SEZ. II, ORD., 19/10/2023, N.
29074

Occorre 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 perchè, “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

Testi a cura del **CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI**

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”



ANACI



La storia di ANACI inizia da qui



A.N.A.I.
1970



aiaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili
1974

Via Cola di Rienzo, 212 - 00192 Roma

Tel 06-3214963 / 3215399 • Fax 06-3217165 • C. F. 04846741009

www.anaci.it • anaci@anaci.it •   