

N. 2506/2021 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE

composta dai Magistrati:

dr. Andrea Pirola	Presidente
dr.ssa Maria Carla Rossi	Consigliere
dr.ssa Alessandra Del Corvo	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa in grado d'Appello con atto di citazione notificato il 6.9.2021

**DA**

██████████ nato a Milano il ██████████ residente a Milano in via ██████████  
rappresentato e difeso dagli Avv.ti ██████████ e ██████████ del Foro di Milano con studio in  
Milano, Piazza ██████████ n. ██████████ e dall'Avv. ██████████ con studio in Milano, via ██████████  
n. ██████████ ivi elettivamente domiciliato in forza di procura alle liti in calce all'atto di citazione in primo  
grado;

**APPELLANTE**

**CONTRO**

CONDOMINIO ██████████ in persona dell'amministratore pro tempore  
Tutto condominio ██████████, e per essa il socio accomandatario e  
legale rappresentante Dott. ██████████ Codice Fiscale e Partita Iva ██████████  
rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ del Foro di Milano (c.f. ██████████),  
il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni nel corso del procedimento al n.  
di fax ██████████ e indica l'indirizzo di posta elettronica certificata  
██████████ elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, via  
██████████ giusta delega depositata nel procedimento di primo grado;



**APPELLATO****Oggetto:** tabelle millesimali**CONCLUSIONI PER LE PARTI****PER L'APPELLANTE**

*“Piaccia alla Corte Ecc.ma, respinta ogni diversa e contraria istanza, eccezione e conclusione, in riforma dell'impugnata sentenza n. 2468/2021 pronunciata dal Tribunale di Milano in data 23.03.2021 nel giudizio RG n. 38911/2019, pubblicata in data 23.03.2021, premessa ogni opportuna declaratoria in ordine ai fatti esposti in narrativa, degli errori, degli intervenuti aumenti di volumetria e delle intervenute variazioni di destinazione d'uso, dato atto della sussistenza delle situazioni di fatto e diritto di cui all'art. 69 disp. att. c.c., sia per errore che per innovazioni che hanno alterato consistentemente i rapporti di valore, nonché della sussistenza delle situazioni di fatto e diritto di cui all'art. 1123, comma 3, c.c.: - accertare gli effettivi valori proporzionali, espressi in millesimi, da attribuire ad ogni singola porzione di proprietà esclusiva e determinare la misura delle quote con le quali i proprietari siano tenuti a concorrere alle spese relative alle parti in comune tra i due corpi di fabbrica del condominio di [REDACTED] e per ciascuna categoria di interventi, ordinari e straordinari, eventualmente confermando la tabelle millesimali già elaborate su incarico del Condominio dal geom. [REDACTED] - In via istruttoria ammettere consulenza tecnica d'ufficio per accertare, anche tenuto conto degli intervenuti aumenti di volumetria e delle intervenute variazioni di destinazione d'uso, gli effettivi valori proporzionali, espressi in millesimi, da attribuire ad ogni singola porzione di proprietà esclusiva e determinare la misura delle quote con le quali i proprietari siano tenuti a concorrere alle spese con individuazione di quelle relative alle parti in comune tra il corpo di fabbrica principale e il magazzino di proprietà [REDACTED] per ciascuna categoria di interventi, ordinari e straordinari. - Con vittoria di spese ed onorari di entrambi i gradi del giudizio.”.*

**PER L'APPELLATO**

*“Voglia il l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, previa ogni opportuna declaratoria, ogni avversaria eccezione e domanda disattesa, così giudicare: dichiarare inammissibile, improcedibile e comunque respingere l'appello proposto dal signor [REDACTED] [REDACTED] con integrale conferma dell'impugnata sentenza n. 2468/21 del Tribunale di Milano, e per l'effetto respingere ogni domanda e istanza, anche istruttoria, proposta in questa causa da [REDACTED] nei confronti del CONDOMINIO [REDACTED] - MILANO, per le ragioni, di fatto e di diritto, esposte in atti; in ogni caso, con vittoria di spese e compensi di lite, maggiorati del rimborso forfetario nella misura del 15,00%, e degli oneri fiscali e previdenziali secondo le aliquote vigenti al tempo del pagamento”.*

**MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO**

1. Con sentenza n. 2468/2021 pubblicata in data 23.3.2021 e non notificata, Tribunale di Milano, definendo il giudizio (n. 38911/2019) promosso con atto di citazione da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio di via [REDACTED] a Milano, ha rigettato ogni domanda formulata dall'attore e condannato quest'ultimo alla rifusione in favore del convenuto delle spese di lite.

Nel giudizio di primo grado [REDACTED] [REDACTED] proprietario dal 1970 di un magazzino della superficie di 30 mq circa facente parte del Condominio di [REDACTED] a Milano, ha chiesto la revisione/modifica delle tabelle millesimali condominiali allegando:

- un errore contenuto nell'atto di acquisto del bene nel quale risultavano attribuiti alla sua proprietà 93 millesimi *“presumibilmente riconducibili a tutte le porzioni immobiliari in allora di proprietà del dante causa all'interno dell'edificio di via [REDACTED]”;*



- che a seguito di tale errore gli erano state sempre addebitate *“le spese di tutto l’edificio, oltre 1.000 mq”*;
- che la necessità di modificare le tabelle derivava altresì da un’intervenuta modificazione di volumetria conseguente al recupero del sottotetto tramite la realizzazione di un’unità abitativa nonché dall’avvenuta variazione di destinazione d’uso dell’ex locale portineria;
- che per tali ragioni il Condominio aveva riconosciuto la necessità di pervenire all’approvazione di nuove tabelle senza però mai approvare la relativa delibera.

In diritto l’attore ha richiamato l’istituto del condominio parziale e la norma di cui all’art. 1123 comma 3 c.c. per sostenere che il Condominio gli avesse sempre addebitato spese di pertinenza dei soli proprietari degli appartamenti dello stabile residenziale di via [REDACTED] – da cui il magazzino di sua proprietà era a suo dire funzionalmente e strutturalmente separato – con conseguente nullità di ogni delibera di riparto approvata.

Ha quindi concluso chiedendo di accertare gli effettivi valori proporzionali, espressi in millesimi, da attribuire ad ogni singola porzione di proprietà esclusiva e di determinare le misure delle quote *“con le quali i proprietari siano tenuti a concorrere alle spese relative alle parti in comune tra i due corpi di fabbrica del condominio di via [REDACTED] a Milano e per ciascuna categoria di interventi, ordinari e straordinari, eventualmente confermando le tabelle millesimali già elaborate su incarico del Condominio dal Geom. [REDACTED]”*

Regolarmente costituitosi in giudizio, il Condominio convenuto ha chiesto il rigetto della domanda attorea per infondatezza e difetto di prova.

Il Tribunale, decisa la causa sulla base della sola documentazione in atti, ha rigettato ogni domanda di [REDACTED] preliminarmente osservando come, per giurisprudenza di legittimità, *“i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall’articolo 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale “di natura contrattuale”, ovvero in una deliberazione dell’assemblea che venga approvata all’unanimità, o col consenso di tutti i condomini” e rilevando che “la tabella millesimale in uso nel condominio non è stata allegata in atti ma, come è pacifico, è stata sempre utilizzata per la ripartizione delle spese condominiali quanto meno a far data dall’acquisto effettuato dall’attore nel 1970 e non risulta che quest’ultimo abbia mai impugnato le delibere di approvazione dei bilanci ed i riparti effettuati sulla base della stessa, per oltre quarant’anni. Mentre nel condominio, solo a far data dal 2012 si è iniziato a discutere se andassero o meno modificate le tabelle millesimali in uso, senza poi nulla deliberare sul punto”.*

Essendo rimessa alla discrezionalità decisionale dell’assemblea la scelta se adottare o meno nuove tabelle millesimali, secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, valorizzata dal Tribunale, la disciplina della ripartizione delle spese condominiali poteva essere innovata, in base al principio dell’autonomia contrattuale enunciato dall’art. 1322 c.c. da una convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiedeva necessariamente la forma scritta ai sensi dell’art. 1350 c.c. ma il consenso di tutti i condomini, che poteva essere espresso anche per *facta concludentia*, *“dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale”.*

Ha proseguito il primo giudice rilevando che *“quanto all’accettazione di un siffatto criterio la Suprema Corte ha affermato che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall’assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello di cui all’art. 1123 c.c. o l’acquiescenza alla concreta applicazione di queste delibere può assumere il valore di unico comportamento rivelatore della volontà di applicazione di quel criterio di riparto da parte dei condomini sia di quelli che hanno partecipato alle votazioni sia di quelli che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può*



dar luogo, quindi, per *facta concludentia*, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ma solo il consenso, anche tacito o per *facta concludentia*, purché inequivoco, di tutti i condomini" (Cass. civ. Sez. II, 17/05/1994, n. 4814; Cass. civ., 25/10/1995, n. 11078; Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 11-11-2008) 10-02-2009, n. 3245)", ritenendo che nel caso di specie potesse legittimamente sostenersi che "la ripetitività e l'univocità del comportamento tenuto da tutti i condomini e dallo stesso attore, quantomeno dal 1970 e quindi pacificamente per oltre 40 anni, denoti chiaramente la volontà di accettare i valori millesimali in uso in quel lasso di tempo e, nello specifico, quelli attribuiti alla proprietà dell'attore nel suo atto di acquisto, nonché di uniformarsi agli stessi".

Quanto poi ai presupposti della domanda di revisione delle tabelle millesimali condominiali formulata dall'attore ha sottolineato il Tribunale che "l'errore o gli errori lamentati devono, oltre che essere causa di una divergenza apprezzabile tra i valori posti a base della redazione delle tabelle e quello allora effettivo, risultare anche oggettivamente verificabili in base agli elementi sui quali il valore in quel momento doveva essere calcolato (cfr.: Cass. civ., sez. un., sent. 24 gennaio 1997, n. 6222; Cass. Civ., sentenza 10 febbraio 2010, n. 3001)", mentre nel caso in esame alcuna prova aveva fornito il [REDACTED] del proprio assunto circa l'esistenza di un errore in questa attribuzione di valori millesimali.

Ciò in quanto "l'elaborato del geometra [REDACTED] che l'attore pone a fondamento delle sue tesi, ad una sua semplice lettura, non fornisce alcun elemento a sostegno della esistenza dell'asserito errore, consistendo in una semplice prospettazione di nuovi valori millesimali da attribuire alle proprietà presenti nel condominio senza alcun apprezzabile riferimento alle tabelle in uso ed alla esistenza di errori "oggettivamente verificabili in base agli elementi sui quali il valore in quel momento doveva essere calcolato" come richiesto dalla sopra richiamata giurisprudenza. Mentre l'attore non ha fornito alcuna prova a sostegno della sua tesi che il valore di 93 millesimi attribuito alla sua proprietà nell'atto di compravendita fosse invece il totale dei valori attribuiti alle proprietà del venditore presenti nel condominio al momento della compravendita".

Infine, non erano nemmeno ravvisabili le eccepite modificazioni dell'originario stato di fatto dell'immobile allegate dall'attore a sostegno della domanda di revisione dei valori millesimali e di redazione di nuove tabelle, essendo pacifico in atti che "è stato operato il recupero del sottotetto ed è intervenuta la variazione di destinazione d'uso dell'ex locale portineria; - i locali così ottenuti sono rimasti in proprietà indivisa di tutti i condomini e dunque anche dell'attore in ragione del valore millesimale attribuito alle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condomini; - alle variazioni non è seguita l'attribuzione di millesimi a tali immobili. Sebbene queste modifiche abbiano fatto cessare la qualità di parte condominiale delle porzioni immobiliari in esame, perché non più asservite all'uso delle singole proprietà dei condomini, e le abbiano fatte rientrare nella disciplina della comunione ordinaria (Cass. Civ. sentenza n°8092/2011), le stesse però non determinano la necessità di revisione delle tabelle millesimali in quanto il valore della proprietà dei singoli condomini nel Condominio è rimasto invariato perché su queste nuove porzioni immobiliari ad ogni condomino, e dunque anche all'attore, è stata corrisposta soltanto la corrispondente proprietà in ragione dei millesimi già ad essi in precedenza attribuiti. Ne consegue che, in mancanza di prova che incombeva a carico di parte attrice, non sono emersi in atti elementi di fatto o di diritto che giustificano la revisione del valore millesimale attribuito alla proprietà dell'attore e di redazione di nuove tabelle millesimali. Con rigetto delle domande ed assorbimento di tutte le altre allegazioni e eccezioni formulate in giudizio ed in particolare di quelle relative alla sussistenza di un condominio parziale ed alla asserita nullità delle delibere emesse nel corso degli anni, peraltro non oggetto di domande e non rilevanti ai fini della decisione sulla domanda di revisione dei valori millesimali e di redazione di nuove tabelle".

2. Avverso tale pronuncia ha proposto appello [REDACTED] con atto di citazione notificato a mezzo PEC il 6.9.2021 per i seguenti motivi:



- 1) *“vizio di omessa pronuncia sulla configurabilità di un condominio parziale – applicazione dell’art. 1123 comma 3 c.c.”;*
  - 2) *“violazione del principio stabilito dall’art. 2697 c.c.”;*
  - 3) *“violazione dell’art. 112 c.p.c.”;*
  - 4) *“violazione e/o falsa applicazione dell’art. 69 disp. Att. c.c.”: l’appellante richiama giurisprudenza di legittimità sui presupposti dell’errore giustificativo di una revisione delle tabelle millesimali, e afferma che “la prova dell’anzidetta divergenza non ricade sul condomino richiedente, dovendo lo stesso limitarsi a svelare l’esistenza di errori oggettivamente riscontrabili”. A sostegno di tale motivo di appello [REDACTED] richiama nuovamente gli accertamenti svolti dal Geom. [REDACTED] nel giugno 2016, che avrebbero attribuito alla sua proprietà 9 millesimi e non già 93, lamentando che ciò nonostante il primo giudice non ne avesse tenuto conto omettendo di espletare una CTU. L’appellante ribadisce, con le stesse argomentazioni spese in primo grado, che la necessità di modificare le tabelle millesimali deriverebbe anche da un intervenuto mutamento di volumetria e destinazione d’uso di alcune parti comuni condominiali;*
  - 5) *“violazione e/o falsa applicazione degli artt. 116 e 132 c.p.c. per difetto di idonea motivazione quanto alla mancata ammissione di CTU”;*
  - 6) *“erronea ed ingiusta regolamentazione delle spese processuali”.*
- [REDACTED] chiede in definitiva l’integrale riforma della sentenza impugnata formulando le conclusioni esposte in premessa.

3. Si è costituito con comparsa depositata in data 14.3.2022 il Condominio di [REDACTED] a Milano, chiedendo una pronuncia di inammissibilità dell’appello proposto e comunque il suo rigetto nel merito per infondatezza.

Alla prima udienza del 15.3.2022, la Corte ha rinviato la causa per precisazione delle conclusioni all’udienza del 31.5.2022.

Nel corso di tale udienza le parti hanno precisato le conclusioni con le modalità previste dal D.L. n. 105/2021, e la Corte ha trattenuto la causa in decisione con assegnazione dei termini di cui all’art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti difensivi finali.

Depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, la causa è stata poi discussa nella camera di consiglio del 26 settembre 2022.

4. L’appello è infondato.

Il primo motivo di impugnazione va rigettato, in quanto il Tribunale ha esaminato la questione della configurabilità di un condominio parziale prospettata dall’attore e l’ha ritenuta assorbita e irrilevante ai fini della decisione della causa.

Le argomentazioni del Tribunale sono condivisibili: la domanda formulata in primo grado dal [REDACTED] aveva ad oggetto la sola modifica delle tabelle millesimali condominiali, mentre alcuna domanda, nemmeno di accertamento, è mai stata formulata con riguardo alla dedotta sussistenza di un condominio parziale (si vedano anche i fogli di PC depositati in primo grado e nel presente giudizio di appello).

Unica questione rilevante in questo giudizio non riguarda quindi né la pretesa e indimostrata esistenza di un condominio parziale che escluderebbe la proprietà [REDACTED] (o che la ricomprenderebbe, perché l’appellante sul punto nemmeno in primo grado ha inteso chiarire i confini e la consistenza del dedotto condominio parziale), né l’asserita, quanto insussistente, nullità di un imprecisato numero di delibere assunte dall’assemblea, ma riguarda soltanto la caratura millesimale attribuita alla proprietà dell’attore al tempo della costituzione del Condominio, e gli oneri economici che ne conseguono. Questione, questa, oggetto della domanda attorea ritenuta infondata dal Tribunale e che supera e assorbe ogni altra questione, del tutto irrilevante e secondaria.

In ogni caso nel caso di specie non sussiste alcun condominio parziale, la cui configurabilità come detto è stata allegata in modo generico dall’attore, il quale nemmeno ha fornito la prova della



circostanza, dirimente, che il magazzino di sua proprietà sarebbe posto in una “costruzione strutturalmente e funzionalmente non ricompresa nel corpo di fabbrica principale”. Al contrario risulta provato documentalmente che il Condominio di [REDACTED] è costituito da un unico corpo di fabbrica, che ricomprende anche il magazzino di proprietà dell'attore materialmente congiunto al resto del fabbricato, e che con esso condivide, oltre al suolo su cui è costruito, i muri maestri, i muri di confine, il cortile e l'androne di accesso (si veda la planimetria del piano terra e del piano rialzato, sub doc. n. 2 fascicolo di primo grado convenuto e n. 8 fascicolo di primo grado attore, ove è riprodotto in pianta il piano terra del Condominio).

Altrettanto infondata, perché generica e priva di riscontro, è l'affermazione del [REDACTED] secondo la quale gli sarebbero state addebitate spese di pertinenza degli altri condomini proprietari dei singoli appartamenti. Infatti, da un lato, gli addebiti che controparte ha inteso contestare, sempre in maniera apodittica, non possono in alcun modo essere considerati illegittimi perché conseguenza dell'applicazione delle tabelle millesimali, le uniche adottate ed attualmente in uso presso il Condominio; dall'altro, come riconosciuto anche dall'attore nel corso del giudizio (e come risulta dai consuntivi depositati nel giudizio di primo grado), alla proprietà [REDACTED] non vengono addebitate le spese del riscaldamento, perché la sua unità immobiliare non è collegata all'impianto, e non gli vengono addebitate le spese relative all'ascensore, che l'attore non ha necessità di usare per meglio godere della sua unità immobiliare.

Quindi la ripartizione delle spese tra i condomini è sempre avvenuta, ed avviene, in base alle tabelle millesimali in uso che già tengono conto del fatto che la proprietà [REDACTED] non gode di alcuni servizi e di alcune utilità, alle quali non viene chiamata a partecipare, il tutto nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art. 1123 c.c..

La pretesa dell'attore di non contribuire al pagamento di tutta una serie di ulteriori spese deliberate dall'assemblea per la gestione di parti comuni condominiali, oltre a non essere mai stata esplicitata con chiarezza nel giudizio di primo grado e ad essere formulata genericamente anche in questa sede – l'odierno appellante infatti non ha mai individuato sotto il profilo storico quali sarebbero le deliberazioni nulle (semmai annullabili, e mai impugnate dal [REDACTED] né nell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, né nel seguito del giudizio - è in definitiva pretestuosa e infondata atteso che per quanto detto per la ripartizione delle spese non potevano essere utilizzate altre tabelle, che non esistono e non sono mai state approvate.

Da qui il rigetto del primo motivo di impugnazione attesa l'irrelevanza, ai fini della decisione della controversia, della questione della pretesa esistenza del condominio parziale e della pretesa nullità delle delibere.

Il secondo e il terzo motivo di appello sono inammissibili in quanto incomprensibili, non essendo dato nemmeno comprendere sotto quale profilo si sarebbe concretizzata la violazione da parte del Tribunale degli artt. 2697 c.c. e 112 c.p.c.. L'attore, che ha agito in giudizio per ottenere la modifica delle tabelle millesimali condominiali, era gravato dall'onere di provare la sussistenza di un errore rilevante ai sensi dell'art. 69 disp. Att. c.c.; tale prova non è stata fornita dal [REDACTED] per le ragioni che si esporranno nel prosieguo, e di ciò il Tribunale ha compiutamente dato atto analizzando la documentazione in atti e richiamando puntualmente la giurisprudenza di legittimità sul punto.

Va infatti ricordato che è stato l'attore a sostenere, fin dall'atto di citazione introduttivo del primo grado di giudizio, che nel tempo gli “altri condomini” gli avevano illegittimamente addebitato, *pro quota*, le spese relative all'intero condominio, e ciò in violazione dei criteri previsti dalla legge, ragion per cui si doveva a suo dire procedere con la revisione delle tabelle millesimali. Pertanto è stato l'attore, e non il Condominio, a sollecitare il Giudice ad esaminare anche questo aspetto in vista della eventuale revisione delle tabelle. Appare quindi francamente inammissibile che oggi l'appellante lamenti il fatto che il Giudice abbia esaminato il tema che egli stesso ha sollevato, imputandogli addirittura di aver pronunciato oltre i limiti consentiti dalla legge.



Va disatteso anche il quarto motivo di impugnazione, in quanto il Tribunale ha deciso la causa correttamente applicando l'art. 69 disp. Att. c.p.c. e con argomentazioni che il [REDACTED] non ha nemmeno contestato in fatto, limitandosi ad un'apodittica riproposizione delle proprie tesi disattese in primo grado.

Va sul punto ricordato che l'art. 69 disp. att. cod. civ. prevede che *“i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68 possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quanto risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, 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”*. Come ha puntualmente osservato il giudice di prime cure, oltre al fatto che l'errore rilevante deve avere carattere oggettivo ed essere causa di un'apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nelle tabelle alle unità immobiliari e quello effettivo, il *“momento normativo di individuazione dei valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva ai singoli condomini, e del loro proporzionale ragguaglio in millesimi a quello dell'edificio, è quello di adozione del regolamento e che la tabella che li esprime è soggetta ad emenda soltanto in relazione ad errori, di fatto o di diritto, che attengano alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari, ovvero a circostanze sopravvenute attinenti alla consistenza dell'edificio e delle sue porzioni, che incidano sull'originaria proporzione dei valori” e, ancora, “l'errore o gli errori lamentati devono, dunque, oltre che essere causa di una divergenza apprezzabile tra i valori posti a base della redazione delle tabelle e quello allora effettivo, risultare anche oggettivamente verificabili in base agli elementi sui quali il valore in quel momento doveva essere calcolato”* (così, tra le tante, Cass., 10 febbraio 2010, n. 3001; cfr. anche Cass., SU, 24 gennaio 1997, n. 6222).

In altri termini, per ottenere la modificazione per via giudiziaria delle tabelle millesimali non è sufficiente affermare l'esistenza di un errore, ma è necessario chiarire e precisare se l'attribuzione dei millesimi alla propria unità immobiliare, piuttosto che a quella di altri, sia conseguenza di un errore di calcolo, come tale emendabile attraverso la modifica delle tabelle in vigore, o se sia il risultato di una convenzionale attribuzione di particolari coefficienti che, invece, non può essere oggetto di sindacato giudiziale *“ancorché dovesse portare a risultati finali di una qualche incoerenza”*.

Nella vicenda in esame l'appellante non contesta e non prende posizione sull'affermazione del Tribunale per la quale non è stata fornita alcuna prova della sussistenza di un errore così come previsto dall'art. 69 disp. att. alla luce della pacifica interpretazione della giurisprudenza di legittimità. Ed infatti il [REDACTED] si limita a richiamare nuovamente le tabelle redatte dal Geom. [REDACTED] – mai adottate dall'assemblea condominiale proprio perché tecnicamente errate – nonostante il Tribunale abbia già chiarito, con argomentazione condivisibile e non confutata dall'appellante, che *“l'elaborato del geometra [REDACTED] che l'attore pone a fondamento delle sue tesi, ad una sua semplice lettura, non fornisce alcun elemento a sostegno della esistenza dell'asserito errore, consistendo in una semplice prospettazione di nuovi valori millesimali da attribuire alle proprietà presenti nel condominio senza alcun apprezzabile riferimento alle tabelle in uso ed alla esistenza di errori “oggettivamente verificabili in base agli elementi sui quali il valore in quel momento doveva essere calcolato” come richiesto dalla sopra richiamata giurisprudenza”*.

Altrettanto irrilevante e indimostrata è la circostanza allegata dal [REDACTED] secondo la quale *“l'assemblea avrebbe riconosciuto l'esistenza di errori e avrebbe inteso modificare le tabelle”*, posto che alcuna delibera in tal senso è mai stata adottata e che le tabelle millesimali ancora oggi in uso presso il Condominio convenuto, sulla base delle quali sono state approvate negli anni le delibere di riparto delle spese, sono le stesse adottate nel 1950, anno di nascita del condominio, e non sono state mai modificate. Come sottolineato dal giudice di prime cure e non contestato dall'appellante *“può legittimamente sostenersi che la ripetitività e l'univocità del comportamento tenuto da tutti i condomini e dallo stesso attore, quantomeno dal 1970 e quindi pacificamente per oltre 40 anni, denoti*



*chiaramente la volontà di accettare i valori millesimali in uso in quel lasso di tempo e, nello specifico, quelli attribuiti alla proprietà dell'attore nel suo atto di acquisto, nonché di uniformarsi agli stessi".*

Ancora, apodittica è l'affermazione secondo la quale alla proprietà [REDACTED] spetterebbero 9 millesimi invece dei 93 risultanti dalle tabelle: l'attore sul punto sostiene che, al momento dell'acquisto da parte sua del magazzino per cui è causa, i 93 millesimi a lui attribuiti fossero pari a tutti i millesimi attribuiti alle porzioni del Condominio di [REDACTED] a quel tempo di proprietà del suo dante causa. In questo sembrerebbe consistere l'errore prospettato, che risiederebbe quindi nell'atto di provenienza. Tale ricostruzione, sulla quale lo stesso appellante non fornisce alcuna prova, è fantasiosa e infondata, atteso che, per quanto risulta dalle tabelle millesimali (predisposte ben prima del 1970, quando il [REDACTED] ha acquistato il magazzino di sua proprietà), la somma dei millesimi attribuiti a tutte le proprietà, comprese le altre che furono di proprietà del dante causa dell'attore, è pari a 1000, comprensivi dei 93 millesimi attribuiti alla sola proprietà [REDACTED].

Infine, quanto all'ultimo profilo sollevato dall'attore a sostegno del dedotto errore, ovvero le presunte 'innovazioni' su parti comuni condominiali, il Tribunale ha puntualmente evidenziato – sulla base della documentazione in atti - che le modifiche non hanno comunque determinato *“la necessità di revisione delle tabelle millesimali in quanto il valore delle proprietà dei singoli condomini nel Condominio è rimasto invariato perché su queste nuove porzioni immobiliari ad ogni condomino e dunque anche all'attore è stata corrisposta soltanto la corrispondente proprietà in ragione dei millesimi ad essi in precedenza attribuiti”*.

In altri termini, le modifiche compiute nel locale sottotetto e l'avvenuto cambio di destinazione d'uso del locale portineria non hanno mutato la natura di tali parti condominiali, che sono rimaste comuni senza alcun incremento di singole unità immobiliari, e la circostanza non è confutata dall'appellante con il motivo di critica in esame.

Va comunque ribadito anche in questa sede che, con riguardo all'intervento di recupero del sottotetto, la realizzazione di nuovi piani, mediante la trasformazione dei locali preesistenti con incremento di superfici e creazione di nuovi volumi (come nel caso di specie), determina una modifica degli elementi che concorrono a modificare la proporzione tra diritto di comproprietà sulle cose comuni e porzione di proprietà esclusiva solo quando tale realizzazione è conseguenza dell'esercizio da parte di un solo condomino, di solito il proprietario dell'ultimo piano, del diritto di sopraelevazione. In tal caso, infatti, il singolo, costruendo nuovi piani o nuove fabbriche, aumenta la propria quota nella comunione, tra le altre cose comuni anche sull'area medesima, e questo aumento, rimanendo fisso il parametro di base, ha luogo con una proporzionale riduzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione, con conseguente diritto per questi ultimi all'indennità prevista dall'art. 1127, 4° comma, cod. civ. e con la facoltà di richiedere la revisione delle tabelle millesimali, a condizione che la variazione subita dal valore proporzionale delle singole unità rispetto a quello dell'edificio non sia di modesta entità.

Al contrario, questa modificazione della proporzione tra diritto di proprietà esclusiva e diritto di comproprietà sulle parti comuni non si verifica nel caso in cui il diritto di sopraelevazione venga esercitato da tutti i condomini – come nel caso di specie - perché, una volta realizzato l'intervento, la comunione *pro indiviso* si estende alla costruzione sopraelevata, che rimane quindi di proprietà comune; ad analoga conclusione deve pervenirsi per il locale ex portineria, tuttora di proprietà comune, al quale è stata semplicemente variata la destinazione d'uso, senza alcuna modificazione materiale (si veda anche quanto previsto nell'atto a rogito Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 6 luglio 2016, prodotto sub doc. n. 6, nel quale espressamente si legge che le unità immobiliari oggetto di frazionamento e cambio di destinazione d'uso, ossia il sottotetto e il locale ex portineria - precisamente individuate con i loro estremi catastali -, sono parti comuni e che tali sono sempre state, come confermato dalle visure storiche prodotte sub docc. 4 e 5).

Alla luce di quanto esposto ritiene la Corte che la decisione impugnata sia corretta e condivisibile anche sul punto, atteso che l'art. 69 disp. att. cod. civ. si riferisce ai soli mutamenti che riguardino le unità di proprietà esclusiva, perché, indipendentemente dai criteri di stima adottati (che possono



essere i più vari), il valore millesimale della singola unità viene sempre e comunque determinato in proporzione rispetto al valore di tutte le altre unità immobiliari oggetto di proprietà esclusiva, senza tener conto delle parti comuni. Di conseguenza, le variazioni rilevanti ai fini dell'applicazione della norma in discorso sono solo quelle che riguardano le unità immobiliari oggetto di proprietà esclusiva. Pertanto, del tutto correttamente il Giudice di prime cure ha ritenuto che i mutamenti intervenuti non abbiano comportato la necessità di procedere con la revisione delle tabelle millesimali, perché dalle innovazioni in discorso non è scaturita la creazione di alcuna nuova unità immobiliare di proprietà esclusiva e, di conseguenza, non si è verificata alcuna variazione delle proporzioni tra diritti di proprietà esclusiva e diritti di comproprietà sulle parti comuni, ciò che esclude che sussista, anche solo in astratto, la possibilità di ottenere per via giudiziaria la revisione delle tabelle millesimali. Anche tale motivo di appello va in definitiva rigettato, e da ciò deriva l'integrale conferma nel merito della decisione impugnata per infondatezza della pretesa attorea volta ad ottenere la modifica delle tabelle millesimali condominiali: l'appellante, contravvenendo al proprio onere probatorio, non ha né allegato né provato sotto nessuno dei profili invocati la ricorrenza, nella fattispecie, dello specifico requisito previsto dall'art. 69, 1° comma, n. 2 disp att. cod. civ., che consente la revisione le tabelle millesimali quando, per effetto delle modifiche, *“è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino”*.

Dal rigetto del quarto motivo di appello discende l'assorbimento del quinto motivo, avendo il Tribunale correttamente omissis l'espletamento della chiesta CTU, che alla luce della genericità e pretestuosità delle allegazioni attoree sarebbe stata meramente esplorativa e sostitutiva di altri mezzi di prova, il cui onere incombeva a carico del [REDACTED].  
Altrettanto assorbito il sesto e ultimo motivo di appello, atteso che le spese di lite del giudizio di primo grado sono state poste a carico integrale del [REDACTED] in forza della totale soccombenza di quest'ultimo.

Al rigetto dell'appello segue la condanna dell'appellante, ex art. 91 c.p.c., al pagamento in favore del Condominio appellato delle spese processuali del presente grado, liquidate ex D.M. 55/2014 in relazione alla non particolare complessità delle questioni trattate, tenuto conto dei parametri medi previsti per le cause di valore compreso tra euro 26.001,00 ed euro 52.000,00 (indeterminabile – complessità bassa), nonché dell'assenza della fase istruttoria, oltre oneri e accessori di legge. Segue, infine, la declaratoria della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo pari al contributo unificato, ex art. 13 comma 1 quater DPR 30.05.2002 n. 115, trattandosi di controversia promossa dopo l'entrata in vigore (il 31.01.2013) della modifica introdotta con l'art. 1 comma 17 L. n. 228/2012.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 2468/2021 pubblicata in data 23.3.2021, così provvede:

- 1) **RIGETTA** l'appello;
- 2) **CONDANNA** l'appellante al rimborso delle spese processuali del grado, in favore dell'appellato, liquidate in € 1.960,00 per la fase di studio, € 1.350,00 per la fase introduttiva ed € 3.305,00 per la fase decisionale, oltre spese forfettarie ex art. 2 comma 2 D.M. n. 55/2014, oltre IVA e CPA secondo legge.



- 3) **DA' ATTO** che sussistono i presupposti di legge per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo pari al contributo unificato versato.

Così deciso in Milano il 26.9.2022

Il Consigliere estensore  
dott.ssa Alessandra Del Corvo

Il Presidente  
dott. Andrea Pirola

