

Revisione delle tabelle millesimali: il cambio di destinazione d'uso non basta

FRANCESCA PIZZAGALLI, NICOLA A. MAGGIO*

Con la sentenza n. 4940 del 12 giugno 2026, il Tribunale di Milano affronta una questione che ricorre frequentemente nella vita condominiale: il mutamento della destinazione d'uso di un'unità immobiliare comporta automaticamente la revisione delle tabelle millesimali?

La risposta fornita dal giudice è negativa e merita attenzione perché contribuisce a fare chiarezza su un tema spesso oggetto di equivoci tra proprietari, amministratori e professionisti.

La controversia era stata promossa dalle proprietarie di un immobile originariamente destinato a negozio e successivamente trasformato in abitazione. Secondo le attrici, il mancato aggiornamento delle tabelle millesimali aveva determinato l'applicazione di valori non più corrispondenti alla reale consistenza dell'unità immobiliare, con conseguente aggravio delle spese condominiali.

Nel decidere la causa, il Tribunale richiama anzitutto i principi consolidati in materia di revisione delle tabelle millesimali. L'art. 69 disp. att. c.c. consente infatti la rettifica dei valori soltanto in presenza di specifici presupposti: quando i millesimi siano conseguenza di un errore oppure quando, a seguito di mutate condizioni dell'edificio,

risulti alterato per oltre un quinto il valore proporzionale di una o più unità immobiliari.

Sotto questo profilo, la sentenza contiene un'affermazione particolarmente significativa. Il giudice osserva che *«ifrazionamenti, gli accorpamenti e i mutamenti di destinazione d'uso possono determinare la modifica delle tabelle millesimali solo ove da essi derivi una alterazione del rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano obiettivamente verificabile»*. Nel caso concreto, però, tale circostanza non è stata dimostrata e il Tribunale conclude che *«non è stata dimostrata in atti la sua rilevanza ai fini della eccepita necessità della revisione delle tabelle millesimali»*.

La decisione è interessante perché evita ogni automatismo: il semplice cambio di destinazione d'uso non comporta, di per sé, la necessità di ricalcolare i millesimi. Occorre invece una prova concreta dell'incidenza della modifica sui rapporti proporzionali tra le proprietà esclusive.

Ciò nonostante, la domanda delle attrici è stata accolta per un diverso motivo. La consulenza tecnica d'ufficio ha infatti evidenziato gravi criticità nelle tabelle vigenti, approvate nel 1995. Il CTU ha rilevato che non era possibile ricostruire con certezza i criteri utilizzati per l'attribuzione

dei millesimi e che le stesse tabelle non consentivano di individuare in modo chiaro le unità immobiliari cui i valori erano riferiti. In particolare, il consulente ha affermato che *«non è possibile effettuare qualsiasi tipo di ragionamento relativo alla conformità, congruità e correttezza dei millesimi adottati dal 1995»*.

Sulla base di tali accertamenti, il Tribunale ha ritenuto sussistente un errore rilevante ai sensi dell'art. 69, primo comma, n. 1, disp. att. c.c., disponendo la revisione delle tabelle secondo i criteri elaborati dal consulente tecnico.

La sentenza offre infine un'ulteriore indicazione pratica. Pur accogliendo la domanda di revisione, il giudice ha respinto la richiesta di restituzione delle somme già versate dalle attrici, ricordando che la pronuncia di modifica delle tabelle ha natura costitutiva e produce effetti soltanto per il futuro, dal passaggio in giudicato della decisione.

Il provvedimento milanese rappresenta quindi un utile richiamo alla corretta applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c.: ciò che conta non è il mero mutamento della destinazione d'uso, ma la dimostrazione dell'errore o dell'effettiva alterazione dei valori proporzionali posti alla base della ripartizione delle spese condominiali.

*Avvocati, Federproprietà Milano