



ASSOCIAZIONE LIBERI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI SEDE DI BOLOGNA

- GRUPPO ASCOM CASA -

- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.75.24 Fax 051/648.76.73

_____ (*) _____

Condominio 2015

Palazzo Segni Masetti – Salone dei Carracci

Bologna 28 febbraio 2015

**Più 10 anni di convegni e seminari
per la formazione dell'Amministratore di qualità**

Relazione del Presidente

- Tabelle millesimali post riforma del Condominio -

a cura di ANDREA TOLOMELLI

libero professionista, giurista consulente esperto per le questioni condominiali

Amministratore di beni e patrimoni immobiliari – Mediatore Professionista

Giudice Arbitrale – TAGI Tribunale Arbitrale Giudiziale Italiano

Presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna

Vice Presidente Nazionale ALAC

Presidente della Consulta dei Servizi CONFCOMMERCIO BOLOGNA

Consigliere APPC e AVIC di Bologna.

Studio Tolomelli s.r.l.

40137 – Bologna - 12 de – 14 ab via Beniamino Gigli

tel. 051 / 44.41.38 – fax 051/44.51.147

studiotolomelli@gmail.com - www.studiotolomelli.it



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

ASCOM PROVINCIA DI BOLOGNA

La legge di riforma dell'Istituto del Condominio n° 220 / 2013 interviene in merito alle tabelle millesimali, rivedendo gli articoli 68 e 69 delle disposizioni di attuazione al c.c., che tradizionalmente trattano la materia.

Così il nuovo articolo 68 delle disposizioni di attuazione al c.c. dispone:

“Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.”

Il Legislatore riformatore ha così sostanzialmente lasciato immutato il disposto dell'articolo 68 delle disposizioni di attuazione, rispetto alla previgente formulazione¹, salvo la specificazione di una eventuale diversa precisazione contenuta negli atti di acquisto c.d. “*titolo*” ed il riferimento all'unità immobiliare e non più al “*piano o porzione di piano*” (formulazione sicuramente più datata).

Dall'articolo 68 delle disposizioni di attuazione al c.c., ricaviamo la tradizionale definizione di tabella millesimale di proprietà, ovverosia: **il rapporto, espresso in millesimi, che esprime il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero stabile, rappresentando così la quota di comproprietà di ogni condomino sulle parti comuni ed il rispettivo dovere di contribuzione per la necessaria manutenzione delle parti comuni.**

¹ **Previgente Art. 68**

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano

Viceversa, il Legislatore riformatore interviene radicalmente sul disposto di cui all'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al c.c., prevedendo che:

“I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere 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. In tal caso, il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'Amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.”

A nostro avviso, occorre, da subito, premettere che, la nuova norma non può essere posta in raffronto con tutta quella giurisprudenza, previgente alla riforma dell'Istituto, che andando ad interpretare l'allora disposto di cui all'articolo 69² delle disposizioni di attuazione affrontò la tematica dell'approvazione e rettifica delle tabelle millesimali, passando dal più datato orientamento che riteneva le tabelle millesimali approvabili e modificabili solo con il consenso dell'unanimità dei partecipanti fino al più recente filone giurisprudenziale – consacrato con la nota sentenza della Suprema Corte di Cassazione a sezioni unite n° 18477 del luglio 2010- che affermava come

² **Previgente Art. 69**

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, 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 della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

attuabile l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali con la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, 2° comma, c.c. – maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Difatti, il previgente disposto non faceva alcun riferimento alle maggioranze deliberative per le tabelle millesimali, rinvenute dall'ultima giurisprudenza nel 2° comma dell'articolo 1136 c.c., stante l'espresso riferimento alla tabella millesimale come allegato al Regolamento di Condominio, adottabile ai sensi dell'articolo 1138 c.c. con la suddetta maggioranza di cui al 2° comma dell'articolo 1136 c.c.. Con ciò smentendo quella giurisprudenza, più datata, che riteneva l'approvazione della tabella millesimale un atto negoziale, che esulava dalle prerogative proprie dell'assemblea e come tale adottabile solamente contrattualmente con l'unanime consenso di tutti i condomini.

Oggi, il nuovo articolo 69, viceversa, espressamente prevede che, le tabelle millesimali possono essere rettificate o modificati all'unanimità, salvo che, per due precisi casi ove la rettifica o la modifica possono avvenire con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, ovverosia:

- 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.

Le suddette casistiche sono sostanzialmente quelle già previste come causa di revisione o modifica delle tabelle millesimali nel previgente testo, pertanto potremmo far riferimento alla giurisprudenza che ebbe ad analizzare tali fattispecie. Così :

- 1) **L'errore che può dar origine alla rettifica o modifica**, come analizzato dalla giurisprudenza espressasi al riguardo- vedi ex plurimis Cassazione Civile n° 116 del 11 gennaio 1982 - riguarda gli elementi necessari per il calcolo del valore delle singole unità (estensione, altezza, ubicazione), e può essere un errore su elementi di fatto (erronea convinzione che un unità immobiliare abbia un estensione diversa da quella effettiva) o errore su elementi di diritto (erronea convinzione che nella determinazione del valore si debba tener conto di alcuni elementi in verità irrilevanti per legge).

Tra l'altro, la giurisprudenza ha ampliato estremamente la portata del concetto di errore, stabilendo, fin dalla nota sentenza della Suprema Corte di Cassazione – a sezioni unite – n° 6222 del 9 luglio 1997, che l'errore che giustifica la revisione della tabella millesimale, non coincide con l'errore vizio del consenso di cui agli articoli 1428 c.c. e seguenti³, **ma consiste nell'effettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle** (concetto ripreso anche nella successiva giurisprudenza, vedi ex plurimis Cassazione Civile n° 7300 del 26 marzo 2010) .

³ Il c.d. errore essenziale, mutuato dalla disciplina contrattuale, può ricadere sulla natura o sull'oggetto del contratto, sull'identità dell'oggetto e della prestazione, su una qualità dell'oggetto, sull'identità e sulle qualità dell'altro contraente (determinanti al consenso) o su di un errore di diritto (ragione unica e principale del contratto)

2) Il Legislatore riformatore quantifica poi il limite – precedentemente lasciato all'apprezzamento del Giudice adito posto il mero riferimento alla notevole alterazione - affinché possa deliberarsi a maggioranza qualificata o disposta giudizialmente la revisione delle tabella millesimale in conseguenza di **sopraelevazione, incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, nell'ambito di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.**

Disponendo, in quest'ultimo caso, che il **costo della revisione della tabella millesimale dovrà essere sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.**

Ricordiamo che in precedenza, in assenza di un preciso dettato normativo, la giurisprudenza attribuiva tale costo all'intera collettività condominiale dovendosi ritenere la tabella millesimale uno strumento d'interesse di tutta la collettività e di conseguenza la variazione nell'interesse della medesima che ne avrebbe così dovuto sostenere i relativi costi.

Permane l'incertezza nel nuovo dettato normativo relativamente alla tematica dell'approvazione di una tabella prima non esistente in quanto non è espressamente previsto alcunché al riguardo.

Potrebbe al riguardo sostenersi che, in considerazione del fatto che il Legislatore riformatore cita espressamente che le tabelle millesimali sono modificate e rettifiche all'unanimità salvo due casi circoscritti, l'approvazione di una tabella ex novo deve parimenti avvenire all'unanimità.

Pertanto, potremmo trovarci di fronte a tabelle millesimali trasferite ai nuovi condomini dall'originario proprietario di tutto il fabbricato, oppure approvate unanimemente dagli stessi.

Al riguardo, ricordiamo che il consenso dei condomini ad una tabella può essere sia espresso in sede assembleare ma anche per *facta concludentia* (vedi a tal proposito Cassazione Civile n° 5686 del 19 ottobre 1988⁴).

Ciò per evidenziare che, l'esistenza di una c.d. tabella per parti uguali e la necessità di sostituirla con una tabella millesimale proporzionale ben potrebbe ascriversi alla fattispecie dell'errore – come tale modificabile a maggioranza qualificata – piuttosto che al caso di una tabella *ex novo* – adottabile all'unanimità.

Inoltre, la nuova formulazione dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al c.c. nel prescrivere espressamente che, la modifica o la rettifica della tabella millesimale deve avvenire all'unanimità, non può di per sé far ritenere l'approvazione delle tabelle un atto negoziale e così al di fuori delle competenze assembleari. Pertanto, innanzi ad una delibera di approvazione della tabella millesimale *ex novo* non all'unanimità e non impugnata tempestivamente nel termine dei trenta giorni previsti dall'articolo 1137 c.c., sarà più arduo sostenerne la nullità; divenendo così, con il trascorrere del

⁴ **Cassazione Civile n° 5686 del 19 ottobre 1988**

In tema di Condominio negli edifici, il consenso in ordine alla formazione delle tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta *ab substantiam*, può ben manifestarsi per *facta concludentia*, come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni.

suddetto termine, la delibera efficace e vincolante per tutti i condomini e non più impugnabile⁵.

La previsione di cui all'articolo 69 sulla possibilità di rettificare o modificare le tabelle millesimali all'unanimità del consenso assembleare, rafforza, di per sé, i successivi due casi ove l'assemblea può disporre la modifica a maggioranza qualificata. Così, tranne i casi dell'errore o della modifica delle condizioni del fabbricato che alteri per più di un quinto il valore millesimale anche di un solo condomino, la variazione delle tabelle potrà avvenire solo con il consenso unanime dei condomini. Qui si rispecchia l'indubbia volontà del Legislatore riformatore di assicurare certezza e continuità alle tabelle millesimali ponendole al riparo da continue iniziative volte alla loro modifica ove non siano giustificate dall'esistenza di un errore o dalla rilevante alterazione (ora quantificata nella proporzione di un quinto).

Il riferimento dell'ultimo comma dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al c.c., **al fatto che le norme del medesimo articolo trovano applicazione per la rettifica e la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali**, fa sì che, la disciplina suddetta trova applicazione per tutte le tabelle, dai millesimi generali di proprietà a quelli derivati (ascensore, riscaldamento, parziali

⁵ A tal proposito è utile riportare, per completezza, la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n° 4569 del 26 febbraio 2014 a mente della quale: l'Atto di approvazione delle tabelle millesimali al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 11236, comma 2°, c.c. ...

etc..) siano esse di espressione assembleare siano esse di natura contrattuale, attraverso richiami agli atti di acquisto.

Infine, per quanto attiene alla trattazione dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al c.c., il secondo comma, introduce una norma processuale individuando nell'Amministratore il soggetto a cui notificare la citazione in Tribunale allorché si vogliano rettificare o modificare i millesimi. Detto comma pone a carico dello stesso Amministratore, l'obbligo di avvisare immediatamente l'Assemblea della citazione ricevuta, pena la revoca e l'obbligo di risarcire i danni.

A chiusura di questa veloce trattazione, riteniamo interessante citare la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n° 5690 del 10 marzo 2011 a mente della quale:

“Nel caso di tabelle millesimali errate, il Condomino una volta ottenuta la revisione giudiziale con sentenza avente valore di atto costitutivo, e, quindi, priva di efficacia retroattiva, può sulla base dei nuovi parametri, solo agire con l’azione di indebito arricchimento per ottenere, dalla data di passaggio in giudicato della sentenza, il rimborso delle spese che uno dei comproprietari non ha sostenuto a causa del vizio dello strumento di ripartizione”.

Quando si è in presenza dei presupposti previsti dalla legge per modificare la tabella millesimale, ma l’assemblea non riesce a raggiungere il quorum, la tematica può trasferirsi in sede giudiziale. È noto che il procedimento non si risolverà in breve tempo richiedendo spesso indagini di natura tecnica.

La decisione giudiziaria non ha natura dichiarativa, ma costitutiva⁶, con la conseguenza che la sua efficacia inizia a decorrere dal passaggio in giudicato.

Pertanto, l’unica azione esperibile da parte del Condominio per ottenere un riequilibrio nella distribuzione delle spese è quella dell’arricchimento senza causa.

Dato dallo Studio li, 26 febbraio 2015

⁶ La sentenza che determina le nuove tabelle millesimali ha natura costitutiva e produce effetti solo dal suo passaggio in giudicato. Sino a tale momento il riparto delle spese operato sulla base delle vecchie tabelle millesimali è valido ed efficace tra i condomini. Tribunale di Milano, sez XIII, 25 gennaio 2013 n° 1036. Conforme alla Corte di Cassazione n° 7696 del 8 settembre 1994