



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



CONDOMINIO: COME SI PROVA L'ERRORE NELLE TABELLE MILLESIMALI?

La questione della formazione e della modifica delle tabelle millesimali è sempre stata dibattuta in dottrina e in giurisprudenza, in particolare se la delibera condominiale costituisca un negozio giuridico ovvero sia un mero riconoscimento di una realtà di fatto. La recente sentenza n. 11575 del 2017 ha cercato una soluzione alla problematica.

di Graziella Soluri

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Pubblicato, Mercoledì 31 Maggio 2017

In tema di condominio negli edifici la questione relativa alla formazione e modifica delle tabelle millesimali è stata oggetto di un lungo dibattito sia in dottrina che in giurisprudenza.

Prima di rispondere al quesito che ci siamo posti occorre affrontare il tema della tipologia e della natura delle tabelle millesimali. Le tabelle millesimali rappresentano lo strumento attraverso il quale si procede all'esatta ripartizione delle spese necessarie alla conservazione, manutenzione e ricostruzione delle parti comuni dell'edificio stabilendo il valore della singola unità immobiliare in relazione alle parti comuni dello stabile in misura espressa in millesimi ^[2].

Il legislatore, negli artt. **1118 e 1123 del codice civile**, chiarisce come ogni condomino ha il diritto e l'onere di contribuire alle spese relative alla manutenzione delle parti comuni dell'edificio in proporzione al valore del piano o della porzione di piano di sua proprietà, ciò rende chiaro l'indiscutibile ruolo ricoperto dalle tabelle millesimali nel contesto del condominio e quindi come non si possa prescindere da una corretta individuazione dei millesimi attribuibili a ciascun condomino.

Esse si distinguono in tabelle contrattuali, assembleari e giudiziali. Le tabelle contrattuali sono quelle inserite nei singoli atti di vendita ed approvate dall'acquirente assieme al regolamento contrattuale. Questo tipo di tabelle può derogare ai criteri legali rientrando, di fatto, in quel concetto di "salvo diversa convenzione" previsto dall'art. 1123 c.c. Una volta formate ed approvate, le tabelle contrattuali possono essere riviste solo in due modi: a) con un nuovo accordo tra tutti i partecipanti al condominio che decidano di individuare un nuovo criterio di ripartizione delle spese; b) su ricorso di ogni singolo condomino all'autorità giudiziaria. L'accordo tra i condomini può essere sia assembleare che extra – assembleare purché risulti chiaramente la volontà di tutti di consentire alla modificazione delle precedenti tabelle. Se le tabelle non sono inserite o richiamate nell'atto di vendita, esse non potranno trovare applicazione nei confronti del nuovo condomino. Ciò, naturalmente, non si verificherà laddove le tabelle millesimali siano comunque rispettose dei criteri legali di proporzionalità previsti dall'art. 1123 c.c.

Le tabelle giudiziali sono quelle adottate a seguito di una pronuncia giudiziale provocata da un condomino. Infatti, ogni condomino può rivolgersi al giudice civile competente per ottenere la formazione ex novo delle tabelle millesimali. In realtà il codice civile non contiene alcuna disposizione che disciplini, quanto meno direttamente, il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la formazione delle tabelle millesimali. Sicuramente nei casi di condomini con più di dieci partecipanti ogni singolo condomino è legittimato ad agire in giudizio al fine di vedere formato un regolamento di condominio e le annesse tabelle ai sensi dell'art. 1138 c.c. Un dato, dunque, è certo: nei condomini con più di dieci

partecipanti è data facoltà ad ogni condomino di ricorrere all'Autorità Giudiziaria per vedere formate le tabelle millesimali, seppur subordinatamente alla formazione di un regolamento. Lo stesso può dirsi comunque per i condomini più piccoli in caso non si raggiunga un accordo tra i proprietari per la formazione del regolamento e delle tabelle condominiali. Una volta approvate, le tabelle giudiziali hanno lo stesso valore di quelle contrattuali; pertanto una loro modificazione può avvenire, così come per le tabelle c.d. contrattuali, o con il consenso di tutti i condomini o con ricorso all'autorità giudiziaria per i motivi di cui all'art. 69 disp. att. c.c.

Le tabelle assembleari sono così dette in quanto vengono approvate collegialmente dai condomini. In particolare le tabelle assembleari di natura contrattuale, vale a dire quelle deliberate all'unanimità da tutti i partecipanti al condominio e, dagli stessi sottoscritte, sono valide ed efficaci al pari di quelle contrattuali e/o giudiziali. Il discorso si complica nel momento in cui si deve andare a verificare la legittimità delle tabelle c.d. assembleari votate a maggioranza o accettate solo dall'unanimità dei presenti all'assemblea. La Suprema Corte è tornata più volte sul punto controverso per risolvere vari interrogativi relativi alla natura giuridica delle tabelle millesimali, la competenza per la loro approvazione e revisione, i quorum deliberativi e la legittimazione passiva dell'amministratore in caso di contenzioso giudiziale.

Un orientamento risalente riteneva le tabelle millesimali un negozio di accertamento, pertanto, essendo idoneo ad incidere direttamente sui diritti soggettivi di ciascun condomino, necessitava dell'unanimità dei consensi. Infatti, il Supremo Collegio, così statuiva: "la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur non potendo essere considerato come contratto, non avendo carattere dispositivo (in quanto con esso i condomini, almeno di solito, non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma intendono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini" (Cass. n. 1801 del 1964). Ne discendeva che una delibera assembleare votata a maggioranza non poteva mai approvare delle tabelle millesimali.

Questo concetto, più volte ribadito in passato (si veda Cass. n. 5686 del 1998 ed ancora Cass. 14037 del 1999), ha trovato conferma in alcune pronunce successive di merito e di legittimità (cfr. Trib. di Palermo n. 2225 del 2006 e Cass. n. 14951 del 2008). Tuttavia il più recente filone interpretativo ritiene legittima l'approvazione a maggioranza, da parte dell'assemblea, delle tabelle millesimali. In Particolare la Cassazione ha precisato che "le tabelle millesimali hanno solamente funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare"(così Cass. 7709 del 2007). Come tali esse

possono avere natura deliberativa e "richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c."(Cass. n. 4219 del 2007). Con tale sentenza la Corte ha anche delimitato i contenuti delle tabelle millesimali di natura assembleare: esse, proprio quale atto di accertamento di quote condominiali riferibili ai singoli condomini "sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese"(così Cass. n. 4219 del 2007). Sul quorum e sulla natura giuridica delle tabelle è sorto invece un contrasto giurisprudenziale tra le sezioni semplici (cfr. Cass. ord. n. 2668 del 2009) risolto dalla Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n. 18477/2010. In particolare nella sentenza citata, le Sezioni Unite hanno sottoposto a revisione critica l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale (in quanto predisposte dall'unico proprietario- costruttore ed approvate dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini) possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini. Le Sezioni Unite rilevano che tale orientamento si pone in contrasto con la giurisprudenza relativa al regolamento condominiale di origine contrattuale. Tale giurisprudenza ha chiarito che occorre distinguere tra disposizioni tipicamente regolamentari e disposizioni contrattuali e che solo per le seconde è necessario, ai fini della loro modifica, l'accordo di tutti i partecipanti, mentre le prime sono modificabili con le maggioranze previste dalla legge.

Sulla questione è intervenuta la legge di riforma del condominio (L. 220/12) con il nuovo articolo 69 disp. att. c.c. stabilendo, in senso opposto a quanto indicato dalle sezioni Unite, che le tabelle millesimali possono essere rettifiche e modificate solo all'unanimità, salvo poche e circoscritte ipotesi di revisione: nel caso di errore, quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o diminuzione di unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare. In tali circostanze la legge stabilisce che la competenza per la modifica o rettifica delle tabelle spetta all'assemblea condominiale con delibera approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio).

1. L'errore di redazione delle tabelle millesimali e la recente giurisprudenza sul punto.

Alla luce di quanto appena esposto possiamo dire quindi che le tabelle millesimali, anche se approvate con il consenso di tutti i condomini, non hanno necessariamente natura negoziale e quindi possono essere modificate, nel caso di **errore di redazione**, con le stesse maggioranze necessarie per l'approvazione e la revisione del regolamento, atto del quale rappresentano un allegato. Inoltre l'errore rilevante, ex **art. 69 disp. att. c.c.**,

sussiste quando manca la corrispondenza tra situazione reale e valori espressi nelle tabelle. La **Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 21950 del 25 settembre 2013 già aveva** espressamente ribadito il principio di diritto espresso dalle Sezioni Unite nel 2010 (sent. n. 18477) in materia di approvazione e revisione dei valori millesimali. **La Corte di Cassazione definisce l'errore ai fini della revisione come: "l'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. è costituito dall'obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto"**. In particolare la Corte sottolinea il fatto che "è piuttosto evidente la deduzione dell'esistenza di tali presupposti, già dalla prospettazione dell'iniziale domanda dell'attrice laddove si assumeva che le tabelle erano errate, perché prevedevano la ripartizione delle spese condominiali relative ai portici, che in realtà erano di proprietà esclusiva dei singoli condomini; perché si assumeva che alcuni immobili di proprietà dell'attrice erano inclusi nella tabelle per la ripartizione delle spese relative alle scale, ma erano siti al piano terra e privi di accesso alle scali comuni; perché si sosteneva l'esistenza di vani inutilizzabili ed inabitabili che partecipavano per intero al riparto delle spese anche di pulizia e di gestione, anziché parteciparvi in misura ridotta o non parteciparvi affatto" (Cass. 25 settembre 2013, n. 21950).

Di conseguenza per operare la revisione o la modifica occorre: "sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura di esse, il giudice deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. n. 5942 del 15/06/1998)" (Cass. 25 settembre 2013, n. 21950). Infine la legge di riforma del condominio specifica che l'errore rilevante giustifica l'azione giudiziale di revisione consentendo la chiamata in causa del solo amministratore e non di tutti i condomini, cosa necessaria prima dell'entrata in vigore della riforma. Occorre ricordare che non bisogna necessariamente **ricorrere in giudizio per revisionare le tabelle millesimali** in quanto le parti possono raggiungere un accordo mediante Mediazione o negoziazione. In riferimento al quorum deliberativo già dal 2010 la Cassazione è costante nell'affermare che "l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. (Cass. 25 settembre 2013, n. 21950).

Con la recente sentenza **n. 11575/2017** la Corte di Cassazione conferma il principio di diritto già enucleato in precedenza secondo il quale "l'impugnazione delle tabelle millesimali ai sensi del n. 1 art. 69, disp. att., c.c. ¹¹ deve corrispondere ad una obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle".

Dalla lettura del testo si evince che veniva impugnata la sentenza di primo grado davanti alla Corte di Appello di Catania, la quale aveva rigettato la richiesta di revisione delle tabelle millesimali ed accolto il ricorso proposto dichiarando erronee le tabelle sino ad allora in uso e disponendo l'applicazione di quelle nuove elaborate dal consulente tecnico d'ufficio.

In particolare, la Corte d'Appello aveva ritenuto le tabelle millesimali in discorso predisposte dall'originario costruttore, che la dichiarazione di approvazione non avesse natura negoziale e che quindi era possibile la **procedura di revisione delle stesse ai sensi del n.1 dell'art 69, disp. att. c.c.** in base alla sola divergenza obiettiva tra il valore effettivo ed il valore proporzionale attribuito a ciascuna unità immobiliare.

Dopo tale decisione la parte soccombente ricorreva in cassazione ritenendo che la Corte di Appello aveva erroneamente ritenuto che la fattispecie di causa rientrasse nell'ambito di applicazione di cui al n. 1 art. 69 disp. att. c.c. mentre nell'atto di citazione la ricorrente chiedeva la modifica delle tabelle ai sensi del n. 2 del medesimo articolo; si ravvisasse violazione dell'art. 360, comma I, n. 3, c.p.c., dell'art. 2697 c.c., dell'art. 69 disp. att. c.c. e si deducesse altresì vizio di motivazione ex art. 360, comma I, n. 5, c.p.c.; infine che la Corte d'Appello non impiegava correttamente la nozione di errore.

In merito alla questione relativa all'errore nelle tabelle condominiali, la Cassazione riteneva infondato il terzo motivo di ricorso e richiamava il principio di diritto per il quale la nozione di errore deve ricollegarsi ad una obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

La Suprema Corte, inoltre, chiariva il fatto che **nell'opera di redazione delle tabelle millesimali non poteva tralasciarsi nessuno dei coefficienti di valutazione dei piani cioè ad esempio estensione, altezza, ubicazione ed esposizione ed in particolare, nel caso sottoposto al suo vaglio, non si era tenuto conto del coefficiente "altezza" al momento di redazione delle tabelle millesimali preesistenti.**

In conclusione, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e confermava, con chiarezza, quello che è il principio di diritto di cui tenere conto ai fini della richiesta di modifica o rettifica delle tabelle millesimali per un errore redazionale.

Riassumendo per sommi capi, per provare l'errore redazionale (obiettivamente verificabile) occorre dimostrare, utilizzando il ricorso al giudice o a procedure deflative, un'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e

il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle millesimali.

Fonti:

Articolo tratto dalla rivista telematica condominioweb.com, Impugnazione delle tabelle millesimali: per chiedere la revisione è necessario dimostrare l'esistenza dell'errore, Avv. Liana Giancola, <https://www.condominioweb.com/impugnazione-delle-tabelle-millesimali-per-chiedere-la-revisione-e-necessario-dimostrare-l-esistenza-dell-errore/> ;

Note:

^[1] Art. 69 disp. att. c.c. – “I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 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'art. 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 superficie 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”.

^[2] Manuale del condominio riformato, diritto sostanziale e processuale, giurisprudenza, casistica, a cura di Maurizio De Giorgi e Corrado Marvasi, Capitolo X, Le Tabelle Millesimali di Carlo Del Regno.