

22 marzo 2010 9:53

Tabelle millesimali: quando e' possibile chiedere la loro revisione

di [Alessandro Gallucci](#)



La Corte di Cassazione e' tornata ha pronunciarsi in materia di tabelle millesimali e, piu' nello specifico, di revisione di quelle esistenti.

La sentenza n. 3001 del 10 febbraio 2010 pone limiti ben precisi per revisione ed eventuale aggiornamento di questo strumento di ripartizione delle spese condominiali.

Prima di addentrarci nell'analisi della pronuncia della Suprema Corte, e' necessario un breve excursus su funzione e modalita' di approvazione e revisione delle tabelle.

Approvazione delle tabelle

Il codice civile afferma che il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni "e' *proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti*" (art. 1118, primo comma, c.c.).

Tale diritto ha rilevanza, sostanzialmente, ai fini della gestione delle cose comuni e quindi in relazione alla ripartizione delle spese ed alla formazione delle maggioranze assembleari.

L'art. 68, primo e secondo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile specifica che "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 proprieta' 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".

La funzione delle tabelle, che esprimono il valore millesimale delle unita' immobiliari rispetto alle cose comuni, pertanto, e' quella di rendere possibile la ripartizione delle spese ed il funzionamento dell'assemblea.

Quale sia la maggioranza necessaria per la loro approvazione e' questione a tutt'oggi grandemente controversa.

In attesa del giudizio delle Sezioni Unite

(http://www.aduc.it/articolo/tabelle+millesimali+ordinanza+della+cassazione+2668_15485.php) sono due le tesi che si contendono il campo:

a) approvazione solamente con il consenso di tutti i condomini;

b) approvazione anche a maggioranza se le tabelle rispettano il criterio legale (ossia la proporzionalita' di cui parla l'art. 1123 c.c.) con necessita' dell'unanita' solamente nei casi di deroga a tale criterio.

Revisione delle tabelle millesimali

Dopo l'approvazione delle tabelle millesimali puo' accadere che per alcune circostanze (specificamente individuate dalla legge) si renda necessaria una loro revisione.

Come possono essere modificate le tabelle?

Se si abbraccia la prima delle due tesi sopra citate, dovra' per forza di cose concludersi che la revisione potra' avvenire solamente in due modi:

a) accordo di tutti i condomini;

b) provvedimento dell'Autorita' Giudiziaria.

Aderendo alla tesi di cui al punto b) in diverse sentenze la Corte di Cassazione, invece, ha affermato che le tabelle, "nei casi revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, (in relazione all'art. 1138 c.c., comma 3) ovvero con atto dell'autorita' giudiziaria ex art. 69 disp. att. c.c. (Cass. 28.6.2004 n. 11960)" (Cass. 23 febbraio 2007 n. 4219).

Perche' si puo' chiedere la revisione delle tabelle millesimali?

Sul punto e' necessario consultare l'art. 69, disposizioni di attuazione del codice civile: "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 vasta portata, e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

L'errore di cui parla il n.1 della norma deve riguardare l'"obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unita' immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle" (Cass. 9 luglio 1997 n. 6222).

Un errore di calcolo per intendersi.

La sentenza di Cassazione n. 3001/10

In questo contesto si inserisce la sentenza n. 3001/10.

Nel caso esaminato un condomino chiedeva la revisione delle tabelle millesimali perché, a suo dire, erano inadatte rispetto alle condizioni attuali dello stabile.

La Cassazione ha respinto il ricorso affermando che *“sono escluse sia la revisione che la modifica delle tabelle tanto per errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, quanto per mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, quand’anche abbiano comportato una rivalutazione disomogenea delle singole dell’edificio od alterato, comunque, il rapporto originario tra il valore delle singole unità del condominio e tra queste e l’edificio”* (così Cass. 10 febbraio 2010 n. 3001).

In sostanza la revisione può essere chiesta e predisposta solamente se l’errore sul calcolo sia rilevante in misura tale da rendere effettivamente divergente il valore espresso nella tabella da quello effettivo.

Questa valutazione **-e qui la Cassazione enuncia un principio importante-** deve essere fatta utilizzando **come parametri di riferimento i criteri di calcolo del momento della formazione delle tabelle e non quelli “vigenti” al momento della richiesta di revisione.**

Cio’ vuol dire che se alla luce di quei criteri è tutto corretto, non vi potrà essere modificazione anche se rispetto ai criteri attuali le unità immobiliari assumerebbero un valore diverso.