

5 giugno 2020 10:11

Il condominio. Frazionamento immobile e tabelle millesimali, è necessaria la revisione?

di [Laura Cecchini](#)



Nella sentenza in commento (n.833 del 21 aprile 2020), la Corte d'Appello di Firenze si occupa di una tematica sempre più ricorrente nelle aule dei Tribunali, afferente alla corretta imputazione dei millesimi per la ripartizione delle spese condominiali qualora un unico originario immobile sia frazionato in due appartamenti.

Iter giudiziale

Nella fattispecie in esame, la condomina acquirente di una abitazione derivante, appunto, da frazionamento, ha impugnato avanti al Tribunale la delibera di approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, contestando l'erronea ripartizione delle spese.

A sostegno della pretesa, la condomina ha rilevato l'avvenuto addebito delle spese in disprezzo di un ragionevole e rispondente criterio proporzionale rispetto alla dimensione dell'immobile, posto il confronto con l'altra unità risultante dalla divisione.

Si costituiva il condominio chiedendo il rigetto della pretesa avanzata rilevando che, nel caso, l'azione era infondata in quanto avrebbe dovuto avere ad oggetto la revisione delle tabelle millesimali e non l'impugnazione delle delibera.

Il Tribunale respingeva la richiesta della ricorrente, aderendo alle difese proposte dal condominio.

Ritenuta ingiusta e non conforme a diritto la decisione del Giudice di prime cure, la condomina ha, quindi, promosso appello, censurando l'erroneità della pronuncia emessa all'uopo evidenziando che, nella operazione di ripartizione delle spese, non vi era stata applicazione di alcuna tabella millesimale, essendo stata assunta, al contrario, una suddivisione arbitraria, tra le due unità conseguenti al frazionamento, dei millesimi attribuiti all'originario unico immobile.

Al contempo, l'appellante ha, ulteriormente, sottolineato, come la bontà della tesi formulata avesse trovato conferma e conforto nella spartizione dei millesimi adottata dal consulente tecnico espressamente incaricato dal condominio per tale incumbente, il cui criterio era, peraltro, già stato impiegato in occasione di altra e precedente delibera.

In sintesi le censure rappresentate con l'appello ponevano in rilievo che la delibera condominiale (i) era stata assunta senza alcuna valida tabella millesimale, (ii) intendeva espletare i suoi effetti retroattivamente e (iii) risultava in contrasto con le conclusioni sulle determinazioni millesimali a cui era pervenuto il consulente del condominio per la congrua ripartizione delle spese tra le due unità realizzate.

Ebbene, la Corte d'Appello di Firenze ha accolto integralmente l'impugnazione avanzata, riformando la sentenza di primo grado e condannando il condominio alla rifusione delle spese di entrambi i giudizi.

Criteri di ripartizione e tabella millesimale

Nella vicenda che interessa, l'indagine e la disamina della Corte d'Appello ha posto in luce la circostanza, dirimente, per cui non vi era alcuna tabella vigente che avesse disposto la ripartizione dei millesimi attribuiti in origine all'appartamento nella sua consistenza unitaria.

La querelle, pertanto, si deve arrestare al dato, emerso come pacifico tra le parti in giudizio, per cui la suddivisione dei millesimi era intervenuta a discrezione dell'amministratore del condominio al momento della ripartizione delle spese di gestione senza che la stessa fosse mai stata approvata.

Tale circostanza era confortata anche dalla avvenuta decisione della assemblea di affidare ad un consulente la

risoluzione della problematica nascente dalla distribuzione/imputazione dei millesimi originari fra le due nuove unità.

In conseguenza, oltretutto, l'assunzione di un criterio arbitrario, quale l'indicazione del precedente proprietario dell'immobile poi diviso, non può costituire alcuna rilevanza né efficacia vincolante.

Sulla questione, non si può che condividere il ragionamento posto dalla Corte d'Appello a fondamento della emanata sentenza laddove rileva, rettammente, che non può trattarsi di revisione delle tabelle ex art. 69 disp. Att. Cod. Civ. quando non ne sussiste una che rifletta la nuova situazione oggettiva, realizzata dalla esecuzione di due appartamenti distinti.

Ciò che manca è proprio il presupposto logico-giuridico per procedere alla revisione.

In aderenza a tali argomentazioni, la Corte di Cassazione (sent. n. 15109/2019) conferma che nella ipotesi di divisione orizzontale di un immobile in due unità non occorre procedere alla revisione delle tabelle condominiali esistenti ma, più semplicemente, dovranno essere ripartiti i millesimi attribuiti all'unico precedente proprietario tra i due nuovi acquirenti delle unità derivanti dalla divisione.

Sotto tale profilo, appare utile riportare un estratto della richiamata sentenza: <si deve affermare che, in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari (Cass. 24/6/2016 n. 13184; Cass. 17/10/1967 n. 2493), mentre grava sull'assemblea l'onere di provvedere a ripartire le spese tra le due nuove parti così create ed i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge>.

Per i Giudici di legittimità, quindi, il frazionamento non comporta, o meglio, non ha incidenza sulle tabelle esistenti non potendo rappresentare e/o configurare una modifica dei valori già individuati e inerenti il complesso degli immobili che costituiscono il condominio.

In sostanza,

L'unica operazione e adempimento da compiere, a seguito dell'intervenuto frazionamento, si concreta nella attribuzione del valore millesimale alle due nuove unità, secondo un criterio proporzionale che rifletta le dimensioni conseguenti, tenuto conto del valore ascrivito alla precedente unica proprietà.

(articolo pubblicato su [Condominioweb](http://www.condominioweb.it))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)