24 marzo 2021 9:50

Il Condominio. Incarico tecnico per valutazione tabelle, basta la maggioranza

di Laura Cecchini

L'ordinanza emessa dalla Corte di Cassazione (n.6821 del giorno 11 marzo 2021) rappresenta l'occasione per esporre un inquadramento generale in materia di tabelle millesimali, con particolare riferimento all'ipotesi di revisione ed agli adempimenti propedeutici alla assunzione di tale decisione nonché alle maggioranze prescritte per l'approvazione delle delibere che devono essere adottate.
Invero, allo stato, sebbene la Riforma sul Condominio (Legge n.220/2012) abbia apportato importanti novità sul tema, la trattazione e discussione della modifica delle tabelle millesimali all'interno delle assemblee condominiali è oggetto di ricorrenti contrasti e vertenze.
La controversia in esame è insorta a seguito della adozione di delibera con la quale l'assemblea ha conferito incarico ad un consulente tecnico di verificare la necessità di provvedere alla revisione della tabella millesimale in quanto erano, nel tempo, intervenute delle modifiche nell'edificio condominiale.
La lite interessa e percorre tre gradi di giudizio fino ad pervenire avanti ai Giudici di Piazza Cavour.

Incarico al tecnico per la valutazione delle tabelle millesimali, l'Iter giudiziale
Nella fattispecie de qua, un condomino promuove impugnazione avverso la delibera, approvata a maggioranza semplice, con la quale il condominio ha conferito mandato ad un consulente tecnico di valutare la revisione della tabella millesimale.
A fondamento delle proprie doglianze, il condomino/attore sostiene, tra più censure, che la delibera sarebbe viziata in quanto assunta a maggioranza semplice mentre la disciplina normativa applicabile prevede la maggioranza qualificata ovvero l'unanimità, nei casi come quello de qua, in cui la tabella vigente era stata determinata in via giudiziale.
Il Tribunale ha respinto la domanda avanzata e tale statuizione è stata confermata anche dalla Corte d'Appello.
Sulla questione oggetto di gravame, i Giudici di secondo grado hanno argomentato e precisato che i motivi dedotti a sostegno della invalidità della delibera non potevano essere ritenuti condivisibili poiché, nonostante nell'ordine del giorno illustrato nell'avviso di convocazione fosse stata indicata la revisione della tabella millesimale ed il conferimento di incarico ad un consulente per la redazione delle stesse, la volontà emersa nel corso della riunione ed espressa dalla assemblea era circoscritta alla mera nomina del tecnico senza l'assunzione di alcuna ulteriore decisione.

Preso atto di ciò, dirimente ai fini della disamina della Corte di Cassazione e del rigetto del ricorso del condomino, appare utile ed appropriato esaminare i profili giuridici sottesi alla vicenda de qua.

Revisione delle tabelle millesimali
Prima di affrontare ed entrare nel merito della fattispecie oggetto della ordinanza, è confacente premettere che, in ordine alla revisione delle tabelle millesimali, la norma vigente di riferimento è l'art. 69 Disp. Att. Cod. Civ., il quale stabilisce che <I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità>.
La regola codificata nella citata norma non è granitica.
Invero, la medesima disposizione prevede che, qualora i valori riportati nelle tabelle millesimali siano conseguenza di un errore o di una mutata condizione di una parte dell'edificio (sopraelevazione, frazionamento etc.) di natura oggettiva, la delibera di modifica può essere assunta con la maggioranza qualificata indicata all'art. 1136, comma 2 Cod. Civ.
In relazione alla mutata condizione di parte del fabbricato, tale ipotesi dovrà tradursi in una trasformazione che corrisponda almeno ad un quinto del valore proporzionale della unità immobiliare (incremento/diminuzione superficie).
E' indubbio, quindi, che la normativa vigente circoscrive la legittimità di adozione di delibera di rettifica a maggioranza qualificata, e non unanimità, solo al ricorrere delle due ipotesi sopra illustrate.
Nel caso, il condomino ritiene che la delibera sia in contrasto con le previsioni richiamate, ritenuto che la nomina del consulente per la revisione della tabella era nata proprio in considerazione di occorse modifiche nel condomini, ragione per cui era, a suo dire, palese la violazione dell'art. 1136, comma II, Cod. Civ. non essendo stata raggiunta la maggioranza qualificata.

Incarico al consulente senza approvazione tabelle
Posto il dettato normativo, la cui esemplificazione è conveniente per meglio comprendere le motivazioni che hanno indotto i Giudici a respingere, nei tre gradi di giudizio, le censure addotte dal condomino attore, entriamo nel merito delle argomentazioni logico - giuridiche poste a fondamento della decisione.
Ebbene, la delibera oggetto di contestazione ed impugnazione ha avuto ad oggetto unicamente la nomina del consulente al fine di verificare la sussistenza delle condizioni, come illustrate al paragrafo precedente, per una revisione della tabella.
In sostanza e nella pratica, nonostante lo specifico punto dell'ordine del giorno, la assemblea ha deliberato il conferimento di incarico senza alcuna determinazione di assunzione di nuove tabelle.

Cosa significa?
Nella valutazione dei fatti operata dalla Corte di Appello, i Giudici hanno posto alla base della pronuncia la interpretazione della volontà assembleare, non oggetto di adeguata censura avanti alla Suprema Corte, in virtù della quale la medesima ha manifestato il voto limitandolo alla nomina del consulente senza alcuna decisione sulla revisione delle tabelle.
In conseguenza, non è aderente e rispondente allo spirito della delibera intervenuta l'assunto del condomino/attore, ritenuto che il contenuto della stessa è circoscritto al conferimento di un incarico per compiere un'indagine esplorativa preliminare alla assunzione di successiva decisione sulla modifica della tabella.

Pertanto, è certamente retto e giusto il ragionamento con il quale è stato respinto anche il ricorso presentato in Cassazione, stante la validità della delibera assunta a maggioranza semplice per la nomina del consulente tecnico, non configurandosi alcuno dei presupposti di Legge per affermare la necessità di adozione a maggioranza qualificata, non essendo stata deliberata alcuna revisione.

Scarica Cass. 11 marzo 2021 n. 6821

(da Condominioweb.com)

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**)**