

29 agosto 2023 14:49

Il condominio. Tabelle millesimali, impugnazione e unanimità

di [Laura Cecchini](#)



È noto che l'atto di approvazione - come quello di revisione - delle tabelle millesimali rappresenta un momento saliente all'interno della compagine condominiale che, sovente, è all'origine di contrasti ed aspre liti tra i partecipanti ed aventi diritto.

La ragione è chiara ed intellegibile.

Per comprenderla è sufficiente ricordare il ruolo primario svolto dalle tabelle millesimali nella gestione ed amministrazione del condominio, essendo esplicitazione del valore della proprietà di ciascuno, che si realizza e materializza nella determinazione della quota di contribuzione del singolo nel concorso agli oneri condominiali sulle parti comuni e nell'entità della partecipazione e del voto di ciascun condomino nelle assemblee che è indicato - appunto - in millesimi.

La sentenza emessa recentemente dal Tribunale di Roma ([n.11746 del 26 luglio 2023](#)) è l'occasione per far chiarezza sul quorum necessario, maggioranza o unanimità, per poter procedere legittimamente alla approvazione delle tabelle millesimali.

A tal riguardo, malgrado la novella introdotta con la Legge n.220/2012 all'art. 69 Disp. Att. c.c. sia vigente ormai da dieci anni e siano stati in essa recepiti i principi espressi nella pronuncia resa dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (n.18477/2010), la questione è ancora fonte di innumerevoli vertenze avanti alle aule di Giustizia.

La vicenda

Una condomina ha promosso impugnazione avverso la delibera che ha approvato, a maggioranza qualificata ex art.1136, comma II, c.c., le nuove tabelle millesimali rilevando e contestandone la nullità in considerazione tanto dell'avvenuta palese violazione dei criteri legali dettati dall'art. 1123 c.c. e ss, aventi ad oggetto la ripartizione delle spese sulle parti ed impianti comuni, che di quelli cristallizzati nel regolamento condominiale di natura contrattuale, a cui erano allegate le precedenti tabelle.

A sostegno della propria domanda la condomina ha rappresentato che la deroga a detti criteri non poteva intervenire se non con l'approvazione di nuove tabelle alla unanimità.

Il condominio si è costituito in giudizio manifestando fermamente il proprio dissenso alla ricostruzione, in fatto e diritto, avversaria.

Il Tribunale ha accolto la domanda della condomina, condividendo le argomentazioni poste a sostegno della impugnazione avanzata all'uopo richiamando l'orientamento consolidato della Giurisprudenza di Legittimità, secondo cui è illegittima la delibera di approvazione delle nuove tabelle millesimali con la sola maggioranza qualificata laddove emerga la deroga nelle stesse ai criteri legali di cui al citato art. 1123 c.c.

La revisione delle tabelle millesimali

Nell'affrontare la trattazione dell'argomento in commento, appare utile inquadrarlo partendo dalla disamina dell'art. 69 Disp. Att. c.c. a norma del quale «I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità».

La citata disposizione prevede espressamente, nel prosieguo del medesimo I comma, una deroga alla regola dell'unanimità nell'ipotesi in cui i valori millesimali assegnati ad un singolo condomino siano conseguenza o di un errore o di una mutata condizione di una parte dell'edificio (sopraelevazione, frazionamento etc.).

In tali casi, la delibera di approvazione per la revisione delle tabelle millesimali può essere legittimamente assunta con la maggioranza qualificata indicata all'art. 1136, comma 2 c.c.

La deroga è esplicita e limpida nel circoscrivere e disciplinare i presupposti in cui il principio della unanimità cede il passo a quello della maggioranza qualificata.

La persistente querelle che interessa le liti sul tema, dunque, non può che essere risolta precisando, compiutamente, ovvero, secondo una corretta interpretazione, i concetti di errore e mutata condizione nonché mediante una corretta lettura dei principi enunciati nell'arresto delle Sezioni Unite (n.18477/2010).

Per quanto concerne l'errore di cui all'art. 69 Disp. Att. c.c., in aderenza all'indirizzo costante della Giurisprudenza, deve, in sostanza, avere natura oggettiva.

In proposito, non possiamo dimenticare che, ormai concordemente «In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. Att. Cod. civ. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dall'articolo 1428 e seguenti cod. civ., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse» (ex pluribus multis Tribunale Roma sez. V, 22/01/2019, n.1522)

In particolare, l'errore dovrà interessare gli elementi essenziali posti a fondamento del calcolo, come ad esempio la rilevazione di una estensione diversa da quella effettiva.

Parimenti, in ordine al significato da attribuire alla mutata condizione di parte dell'edificio, dovrà intendersi una modifica che consista almeno ad un quinto del valore proporzionale della unità immobiliare (incremento/diminuzione superficie immobile).

Per tale motivo, il frazionamento di un immobile non comporterà la necessità di una revisione delle tabelle millesimali essendo sufficiente conferire alle sue unità il valore millesimale in origine assegnato in corrispondenza di un criterio proporzionale che rispecchi le singole dimensioni conseguenti.

Pertanto, la revisione delle tabelle millesimali mediante una delibera di approvazione a maggioranza può intervenire ove sussista (i) un errore oggettivo ab origine nel calcolo del valore attribuito all'immobile o (ii) un successivo mutamento di parti dell'edificio in misura pari o superiore ad un quinto.

La sentenza delle Sezioni Unite n.18477/2010

Posto ciò, non vi può essere esitazione sul fatto che la novella dell'art. 69 disp. Att. c.c. abbia accolto in sé i principi dettati dalla sentenza delle Sezioni Unite, secondo cui «Le tabelle millesimali servono agli effetti di cui all'art. 1123, 1124, 1126 e 1134 c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea.

Pertanto, in merito alla formazione e alla modificazione delle tabelle millesimali queste non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.» (Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n.18477).

Invero, per i Giudici di Legittimità qualora la delibera che modifica le tabelle millesimali non abbia natura convenzionale, ovvero sia redatta in aderenza ai criteri legali codificati e richiamati nella motivazione della pronuncia resa, è valida se adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

Che cosa significa?

Sul punto è dirimente evidenziare che il focus centrale del tema in esame è rappresentato dal rispetto o meno dei criteri legali previsti nel Codice Civile.

Più nel dettaglio, quando le nuove tabelle non possano assumersi meramente ricognitive dei valori e criteri dettati dalla Legge, ovvero pongano una deroga agli stessi o intendano modificare principi e gli elementi normativi della ripartizione della spesa, sarà sempre necessaria la unanimità.

Nella fattispecie de qua, sono state escluse alcune unità immobiliari dalla tabella inerente le spese di portierato.

In proposito è opportuno rammentare che dette spese devono suddividersi, in ragione del precetto di cui al I comma dell'art. 1123 c.c., in aderenza ai millesimi di proprietà, in quanto «costituisce principio consolidato che in tema di condominio negli edifici, l'attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell'interesse dei

proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 c.c., in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini (Cass. n. 12298/2003)» (Cass. Civ. n.12659/2020).

In conseguenza, la avvenuta eliminazione dalle spese di portierato di alcune proprietà, nelle nuove tabelle approvate con la sola maggioranza qualificata, per i motivi sopra esposti, è certamente illegittima.

Al contempo, le medesime considerazioni, valgono per la soppressione, nelle tabelle scale ed ascensore, di altre proprietà all'interno del condominio poiché, in contrasto tanto con i criteri legali che con le tabelle allegate al regolamento contrattuale.

Invero, seppur detti immobili sono ubicati in piani che non ne fruiscono direttamente o in minor misura, le scale sono parti comuni ex art. 1117 c.c. e sono poste a godimento anche di tali proprietari per la conservazione delle strutture di copertura, a tetto o a terrazza, così come per gli ascensori la cui partecipazione alla spesa è prevista per Legge ex art. 1124 c.c.

Alla luce dei suddetti rilievi, pertanto, il Tribunale ha correttamente accolto la domanda promossa ed ha dichiarato nulla la delibera adottata.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

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

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

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