

9 novembre 2023 9:09

Il Condominio. Divisione di un immobile in due unità distinte

di [Laura Cecchini](#)

Nell'ambito del contenzioso condominiale, il frazionamento di un unico originario immobile in due unità distinte può comportare l'insorgenza di contestazioni in ordine alla conseguente attribuzione dei millesimi di proprietà con correlata richiesta di rettifica delle tabelle in sede di assemblea.

A tal riguardo, appare utile trattare la questione esaminando un caso concreto unitamente alla normativa di riferimento contenuta nell' art. 69 Disp. Att. c.c. per individuare i presupposti e criteri che sono propedeutici a legittimare la domanda di modifica dei millesimi attribuiti, ricordando la funzione primaria svolta dagli stessi per poter provvedere al calcolo della ripartizione degli oneri di competenza di ciascun condomino.

Per tale motivo, è alquanto ricorrente che la proposizione di censure in merito all'imputazione dei millesimi, come riportati nelle tabelle, avvenga in occasione della approvazione annuale del bilancio consuntivo e preventivo.

Nella sentenza in commento ([n.12372 del 23 agosto 2023](#)), il Tribunale di Roma affronta il tema ripercorrendo la disciplina dettata dal Codice Civile con l'ausilio dell'interpretazione resa dalla Giurisprudenza in materia.

Divisione di un immobile in due unità distinte: richiesta di rettifica dei millesimi e contestazione della ripartizione dei consumi involontari del riscaldamento.

Fatto e decisione

Nella fattispecie in esame, i comproprietari di un immobile ad uso civile abitazione derivante, appunto, da frazionamento, hanno impugnato avanti al Tribunale la delibera di approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, contestando l'erronea ripartizione delle spese, chiedendo di dichiararsi la nullità della stessa con contestuale domanda di rettifica del valore millesimale relativo alla loro proprietà, come indicato e riportato nella tabella generale.

Al contempo, gli attori hanno sollevato censura anche in ordine alla delibera con la quale è stata stabilita la distribuzione dei consumi involontari dell'impianto di riscaldamento centralizzato, secondo i millesimi di proprietà, all'uopo avanzando pretesa di restituzione di quanto versato in eccedenza.

A sostegno delle domande promosse, è stato dedotto ed eccepito che (i) i millesimi assegnati al loro immobile sarebbero conseguenza di un errore palese in quanto maggiori di quelli effettivi, (ii) il calcolo dei consumi involontari non rispettava i criteri di prescritti dal D.Lgs. n.102/2014, tenuto conto anche dell'avvenuto distacco dall'impianto centralizzato.

Il condominio si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto delle richieste avanzate, rilevando che l'azione era infondata in quanto (i) la caratura millesimale dell'originario unico immobile era rimasta invariata, (ii) la ripartizione dei millesimi tra i due nuovi appartamenti, a seguito del frazionamento, era intervenuta su accordo degli attori e dell'acquirente dell'altra unità realizzata.

In proposito, l'amministratore del condominio rappresentava che tale determinazione di suddivisione, tra i due appartamenti, dei millesimi originari era avvenuta con comunicazione degli stessi attori al medesimo inviata e, pertanto, acquisita agli atti in aderenza alle indicazioni ricevute.

Ulteriormente, il condominio significava che l'assegnazione così eseguita su accordo dei proprietari delle due unità, non interessando modifica della caratura dell'originario unico immobile, era da ritenersi questione estranea allo stesso.

Per quanto attiene alle obiezioni mosse in relazione ai consumi involontari del riscaldamento, il condominio ha rilevato che la imputazione della percentuale pari al 30% per i condomini distaccati, tra cui gli attori, era espressione di delibera risalente, assunta con il voto favorevole degli attori medesimi precisando, altresì, che nell'ultima delibera impugnata, tale contribuzione era stata addirittura ridotta al 22%.

Si è costituito anche il condomino proprietario dell'altra unità derivante dal frazionamento confermando che la ripartizione dei millesimi era stata formalizzata con scrittura privata tra le parti, ovvero su comune accordo ed intesa tra le stesse, secondo indicazione dell'unica originaria proprietaria, madre degli attori, per cui chiedeva il rigetto della domanda aderendo alla pretesa relativa ai consumi involontari.

Il Tribunale ha respinto le domande avanzate dagli attori, per i motivi in appresso esposti.

Considerazioni conclusive

Preliminarmente appare confacente evidenziare che la disamina del Giudicante ha investito la documentazione prodotta in atti, tra cui, oltre ai verbali di assemblea, l'accordo stipulato tra i proprietari delle unità oggetto di frazionamento.

La querelle, pertanto, si deve arrestare al dato, emerso come pacifico tra le parti in giudizio, per cui la suddivisione dei millesimi era avvenuta contrattualmente, indicando la misura percentuale di attribuzione dei millesimi per ciascun appartamento, senza interferire sulla caratura originaria, motivo per cui la loro determinazione era l'esito di un accordo negoziale.

Ne deriva, chiaramente, che l'amministratore non ha potuto che prendere atto della ripartizione dei millesimi al medesimo comunicata con indubbia efficacia vincolante.

In proposito, è corretta ed esente da vizi la motivazione espressa a fondamento della emanata sentenza laddove rileva come erronea la domanda di revisione delle tabelle ex art. 69 Disp. Att. c.c. qualora sia stato stipulato tra le parti un accordo che riflette la nuova situazione oggettiva, restando fermo il valore originario dei millesimi.

Sul punto, non possiamo che condividere la carenza del presupposto logico-giuridico atto a giustificare una rettifica della tabella non configurandosi l'ipotesi prevista dalla richiamata norma, secondo cui il frazionamento può incidere solo se ha alterato la caratura di oltre un quinto.

A conforto, orientamento consolidato e costante della Giurisprudenza di Legittimità ha riconosciuto che, quando ricorre l'ipotesi di divisione orizzontale di un immobile in due distinte unità, non si procede alla revisione delle tabelle condominiali esistenti, non verificandosi alcuna alterazione, dovendo, unicamente, assegnare i millesimi del precedente unico proprietario tra i due nuovi: "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" (Cassazione civile sez. II, 03/06/2019, n.15109)

Pertanto, il frazionamento non incide sulle tabelle esistenti proprio in quanto non interviene una variazione del valore già attribuito all'originario unico immobile.

In conclusione, trattandosi di valori millesimali assegnati, di comune intesa, tra gli acquirenti delle unità frazionate, è palesemente infondata la domanda promossa nei confronti del condominio poiché non si è determinato alcun effetto sulle tabelle millesimali condominiali ai fini della loro revisione non avendo inciso sulle stesse.

In via preliminare appare appropriato ricordare che con il termine "consumo involontario" si intende il costo derivante dalla dispersione di calore in un impianto di riscaldamento centralizzato non riconducibile al consumo energetico specifico di ciascuna singola unità immobiliare.

Tanto premesso, è confacente rappresentare che il suddetto costo grava anche sui condomini, come nella vicenda de qua, che si sono distaccati dall'impianto centralizzato.

Sul tema, la Giurisprudenza ha sottolineato che "In relazione alle spese per i c.d. "consumi involontari", cioè quei consumi che prescindono dal concreto utilizzo del condominio ma derivano dalla dispersione del calore nelle pareti e nell'impianto di conduzione, questi devono essere posti a carico del condomino che si sia distaccato dall'impianto termico centralizzato.

Ciò è giustificato dal fatto che la dispersione si verifica in ragione del fatto che l'impianto è strutturato per servire tutti gli appartamenti, a prescindere dal fatto che il condomino sia o meno allacciato alla rete di distribuzione" (Tribunale Roma sez. V, 10/06/2020, n.8386).

Posto ciò, nella fattispecie in esame, la domanda avanzata dagli attori è risultata priva di fondamento in considerazione del fatto che i medesimi avevano espresso, a suo tempo, voto favorevole alla delibera che determinava il contributo fisso per i consumi involontari in misura percentuale pari al 30% per coloro che si erano distaccati e, altresì, in quanto nella delibera impugnata tale misura era stata ridotta al 22%.

(articolo pubblicato anche su [Condominioweb.com](http://www.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>)