

08.4 Le tabelle millesimali

08 LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI

08.4 Le tabelle millesimali Rif.: artt. 68 e 69 disp.att.c.c.

4.1 In generale

Il principio generale stabilito dall'art. 1123 c.c. (ripartizione delle spese secondo i valori proporzionali della proprietà di ciascuno (salva contraria convenzione) o all'uso che ciascuno può farne deve tenere conto dell'68, disp. att. c.c. (derogabile in quanto non incluso nell'elenco contenuto nel successivo art. 72), come parzialmente modificato dalla riforma.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 68, infatti, «il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio», frutto della valutazione di elementi oggettivi, tanto è vero che nell'accertamento dei valori non si devono considerare, né il canone locatizio, né i miglioramenti, né, infine, lo stato di manutenzione della singola unità immobiliare (co.2).

Sul punto la giurisprudenza aveva chiarito che i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini ed il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento (Cass. n. 3001/2010).

La **tabella millesimale** è, pertanto, il prospetto contenente i dati numerici espressi in millesimi (1000/1000), che rappresentano il **valore** delle singole unità immobiliari, ossia il valore delle singole quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai fini della ripartizione delle spese.

Al criterio fondamentale utilizzato per assegnare detto parametro, che prende in considerazione la cubatura dei vani, il loro numero e le rispettive superfici si vanno ad aggiungere ulteriori termini di valutazione, che rappresentano elementi integrativi e correttivi individuabili nelle differenti collocazioni delle unità immobiliari nell'ambito dello stabile. Tali sono ad esempio: l'altezza del piano dal suolo; l'esposizione; la disponibilità dei servizi comuni (per es. ascensore, riscaldamento); l'esistenza di accessori (quali balconi, terrazze, ecc.).

Vi sono vari tipi di tabelle millesimali: oltre alla tabella generale di proprietà, esistono una serie di tabelle utili a ripartire le spese per beni e servizi comuni in relazione all'uso di ciascun condomino. Trattasi delle così dette **tabelle d'uso**, (esempio: quelle riferite alle scale, all'ascensore, all'impianto di riscaldamento centralizzato, al giardino ecc.). Queste tabelle rappresentano l'uso di servizi condominiali e sono redatte con criteri diversi da quelle che rappresentano il valore della proprietà.

Da ultimo vi possono essere ulteriori tabelle di proprietà inerenti specificatamente alle pertinenze (es. locali cantine; box, ecc.).

08.4 Le tabelle millesimali

Va da ultimo rilevato che «In tema di condominio, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, poiché i condomini, anche in mancanza di tale regolamento, sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o alcune delle spese comuni, purché sia rispettata, a norma dell'art. 1123 cod. civ., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva. La formazione delle tabelle millesimali, inoltre, tranne quando queste siano state allegate ad un regolamento contrattuale, non richiede forma scritta "ad substantiam", essendo desumibile anche da "facta concludentia"» (Cass. n. 3245/2009. Contr. Cass. n. 26042/2019)

4.2 Formazione e approvazione

*“L'atto di **approvazione** delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ.” (Cass. **Sez. Un.** n. 18477/2010. **Conf. Cass., ord., n. 27159/2018**). Tutto ciò se i criteri di ripartizione adottati sono conformi a quelli legali (di cui agli artt. 1123 e ss., c.c.).*

Tuttavia, sarà necessario il consenso unanime dei condomini per approvare le tabelle cosiddette contrattuali, dovendosi intendere tali quelle mediante le quali “*si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese e si sia inteso cioè approvare quella diversa convenzione di cui all'articolo 1123*” (di cui si è parlato più sopra).

Le Sezioni Unite, infatti, hanno chiarito che “non sembra potersi riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'articolo 68 disposizioni di attuazione Codice civile, siano allegate ad un regolamento di origine così detta "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese.

Di recente i giudici di legittimità sono tornati sull'argomento, affermando che « la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti, non vincolando essa gli aventi causa da queste ultime, è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime e presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto, con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo» (Cass., ord., n. 21086).

Ed ancora dalla Corte: “il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi - la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari - e consente sempre di

08.4 Le tabelle millesimali

valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio" (Cass., ord., n. 17715/2011).

Il legislatore della riforma, tuttavia, non ha ritenuto di dovere recepire tale orientamento giurisprudenziale, essendosi limitato a sancire, nel successivo art. 69 delle disposizioni di attuazione Codice civile, il criterio generale dell'unanimità per la **rettifica o modifica** delle stesse.

In merito al **valore probatorio delle tabelle** la citata sentenza del 2010 ha stabilito che le stesse *«non incidono sul diritto di proprietà che ciascun partecipante ha sui beni comuni, bensì soltanto sulle obbligazioni che gravano a carico del singolo condomino in funzione di tale diritto di proprietà, in quanto servono soltanto ad esprimere, in precisi termini aritmetici, un preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere, in alcun modo, su tali diritti»*.

Tale pronuncia, che ha richiamato precedenti giurisprudenziali di legittimità (Cass. n.431/1990, n. 298/1977 e n. 1/1977), in altro passo ha affermato che *«il fine dei condomini, quando approvano il calcolo delle quote, è solo di quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente, trattandosi di un'operazione meramente tecnico/ matematica, senza alcuna implicazione volitiva»*.

Pertanto, il valore probatorio delle tabelle millesimali non è quello di accertamento del diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, bensì quello di indicare il valore millesimale di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio.

4.3 Revisione e modifica delle tabelle millesimali

L'art. 69 disp.att.c.c. è stato così integralmente modificato dalla novella del 2012:

- viene espressamente sancita come necessaria l'**unanimità** dei consensi per la rettifica e modifica delle tabelle millesimali;
- la rettifica o modifica, che può essere pronunciata anche nell'interesse di un solo condomino, richiede, invece, la **maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c.** quando:

a) risulta che i valori sono conseguenza di un errore (punto 1);

b) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione (punto 2);

08.4 Le tabelle millesimali

- ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68 disp.att. c.c., può essere **convenuto in giudizio** unicamente il **condominio** in persona dell'amministratore (in precedenza era necessario il litisconsorzio di tutti i condomini).
- una volta ricevuto l'atto di citazione, l'amministratore è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. In caso di inerzia verso tale obbligo l'amministratore può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.
- l'intero art. 69 disp.att. c.c. si applica alla rettifica od alla revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

Per la costante giurisprudenza (Cass. n. 21950/2013) *«l'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, tuttavia, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio. Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati»*.

L'errore, che può essere tanto "di fatto" (ad es. errata misurazione dell'estensione metrica della superficie), quanto "di diritto" (come l'utilizzo di criteri tecnici che tengono conto di elementi irrilevanti ai fini del calcolo del valore dei cespiti) *"non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli articoli 1428 e ss. c.c."* (Cass. Sez. Un. n. 6222/1997).

In tale decisione i giudici di legittimità hanno altresì precisato che l'accettazione, anche tacita, delle tabelle millesimali non ne esclude l'impugnabilità, ex art. 69 disp. att. c.c., per obiettiva divergenza del valore considerato rispetto a quello reale, ferme restando le caratteristiche dell'errore.

Successivamente la Corte ha precisato che *«la parte che chiede la formazione o la revisione delle tabelle millesimali, benché non abbia l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella - spettando al giudice di verificare i valori di ciascuna delle porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, di adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati - deve, comunque, fornire la prova anche implicita di siffatta difformità»* (Cass. n. 11290/2018).

Quanto alle **mutate condizioni di una parte dell'edificio** la norma, rispetto alla estrema genericità del passato, - come risulta dalla lett. b) che precede - è specifica e delimitante.

08.4 Le tabelle millesimali

Il legislatore, in particolare per la **sopraelevazione**, ha chiaramente recepito l'orientamento della giurisprudenza, secondo il quale l'esecuzione di opere aventi tale carattere non comportava automaticamente la revisione delle tabelle millesimali, poiché "la modifica delle tabelle può aver luogo solo ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità (Cass. n. 1408/1999; Cass. n. 9579/1991).

Tra le fattispecie che si erano riconosciute suscettibili di alterare i rapporti di proporzionalità vanno ricordate le innovazioni, quali ad esempio la trasformazione di un balcone in veranda.

La modifica deve essere duratura, non potendosi fare riferimento a modificazioni occasionali e/o casuali.

Sino a quando il procedimento di revisione non si conclude, continuano ad applicarsi le precedenti tabelle millesimali, seppure viziate.

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano promossa dal condomino non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini. Pertanto, l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato (Cass. n. 5690/2011).

Il tutto con salvezza del condomino del diritto **di ottenere, a titolo di indebito arricchimento e** nell'ambito della prescrizione, la restituzione di quanto versato in più al condominio, sempre che la diminuzione patrimoniale del primo non sia derivata da un suo comportamento inerte e tale da costituire un consenso tacito all'applicazione delle vecchie tabelle millesimali.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello