

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 31/07/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37261-approvazione-o-modifica-delle-tabelle-millesimali-maggioranza-o-unanimit>

Autore: Virelli Clementina

Approvazione o modifica delle tabelle millesimali: Maggioranza o unanimità?

Approvazione o modifica delle tabelle millesimali:

Maggioranza o unanimità?

Le tabelle millesimali, previste e disciplinate dagli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, vengono indicate al regolamento di condominio che è obbligatorio nei condomini con più di dieci partecipanti (art. 1138 c.c.), ed **esprimono in millesimi il valore di ciascuna proprietà esclusiva in rapporto al valore dell'intero edificio, che è ipotizzato come pari al numero 1.000 (da cui deriva il nome)**.

La tabella millesimale è importante per una corretta gestione del condominio sia per stabilire le maggioranze necessarie per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle deliberazioni, sia per ripartire le spese comuni.

E' infatti la legge, all'articolo 1118 c.c., che impone a ciascun condomino di contribuire a tali spese in proporzione al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, salvo che diversamente non sia previsto dall'atto di acquisto o nel regolamento.

Di solito, è l'originario proprietario dell'edificio o il costruttore che, all'atto della registrazione del regolamento di condominio, fa redigere ed allegare le tabelle millesimali che possono essere: di proprietà, di scala, di ascensore, delle parti comuni, di riscaldamento e di copertura.

Qualora le tabelle millesimali non siano predisposte dal costruttore-venditore, la redazione delle stesse viene affidata a tecnici, in quanto occorre attuare un accurato studio dell'immobile, delle planimetrie delle varie unità immobiliari e delle loro caratteristiche qualitative.

Non esisteva una norma che imponeva un criterio per redigere le tabelle millesimali, ma solo alcuni articoli del codice civile che delineavano principi da rispettare nella ripartizione delle spese, base imprescindibile alla quale ogni calcolatore di millesimi deve fare riferimento, fino alla prima codificazione di coefficienti e di criteri di calcolo che risale al 26 marzo 1966 quando il Ministero dei Lavori Pubblici emise la circolare n. 12480.

La tabella millesimale non è immutabile, infatti, l'art. 69 disp. att. c.c. consente di procedere alla revisione o alla modifica se il valore millesimale è conseguenza di un errore oppure quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio si sia notevolmente alterato il rapporto tra i valori dei singoli piani.

Nell'ipotesi di modifiche di una parte dell'edificio (ad esempio: innovazioni, ristrutturazioni di vasta portata o sopraelevazioni di nuovi piani) le tabelle vanno rifatte quando "è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

La modifica della tabella millesimale deve necessariamente riguardare tutte le unità immobiliari e non solamente quelle che hanno subito modifiche, in quanto il valore millesimale rappresenta il rapporto delle singole unità immobiliari rispetto al complesso condominiale; quindi la variazione apportata ad una unità immobiliare va ad interessare tutte le altre con riferimento ai millesimi di proprietà (volti a valutare i diritti di ciascuno sulle parti comuni) e millesimi di gestione (diretti alla sola ripartizione delle spese).

Con riferimento all'approvazione o modifica delle tabelle millesimali, si sono susseguite nel tempo cospicue pronunce giurisprudenziali anche divergenti a causa della diversa natura giuridica attribuita alle tabelle millesimali.

Un primo orientamento sostiene che le tabelle esprimono una valutazione sul valore delle singole proprietà immobiliari, hanno contenuto negoziale e pertanto è sempre necessaria l'unanimità dei condomini per l'approvazione o la modifica delle tabelle (Cass. 3967/84, Cass. 1057/85, Cass. 1602/95).

Per lungo tempo anche la Suprema Corte ha fatto riferimento alla natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur non potendo essere considerato come contratto, non avendo carattere dispositivo, deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, come tale ed andando ad incidere direttamente sui diritti soggettivi di ciascun condomino, necessita dell'unanimità dei consensi dei condomini.

Ne discende che una delibera assembleare votata a maggioranza non possa mai approvare delle tabelle millesimali. Conseguenza di un simile atto è la nullità radicale della deliberazione nel punto relativo all'approvazione delle tabelle. **Si precisa che alcuni parlano di nullità assoluta della delibera assunta in mancanza della totalità dei condomini, altri, invece, di nullità relativa.** Questo concetto, più volte ribadito in passato (Cass. 5686 del 1998 ed ancora Cass. 14037 del 1999), ha trovato conferma in alcune pronunce di legittimità meno datate (Cass. 14951 del 2008).

Le pronunce appena citate contrastano con le recenti interpretazioni giurisprudenziali che, invece, ritengono legittima l'approvazione o modifica a maggioranza delle tabelle millesimali da parte dell'assemblea.

Infatti, con la sentenza n. 11960 del 28.06.2004, la Cassazione Civile, Sez. II, sostiene che le tabelle millesimali indicate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura non convenzionale ma deliberativa perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'art. 1136 c.c.; ove, invece, abbiano natura convenzionale in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità, ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini, possono essere modificate con il consenso unanime dei condomini, pena la nullità della relativa delibera.

L'orientamento prevalente è basato sulla considerazione delle tabelle millesimali con funzione soltanto accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare (Cass. 7709 del 2007). Come tali esse possono avere natura deliberativa e "richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c." (Cass. n. 4219 del 2007).

La sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, sostenendo che la tabella millesimale non è un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni, ma serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su

tal diritti, amplia la portata del precedente orientamento giurisprudenziale dichiarando sufficiente, per l'approvazione delle tabelle millesimali, anche se indicate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", la maggioranza dei condomini intervenuti e portatori di almeno la metà dei millesimi dell'edificio.

Nella sentenza del 2010 la Suprema Corte si basa sulla circostanza che le tabelle millesimali, ex art. 68 disp. att. c.c., sono indicate al regolamento di condominio che è approvato a maggioranza, come espressamente previsto dall'art. 1138 c.c., e che dette tabelle millesimali non accertano un diritto immobiliare di proprietà esclusiva, ma il valore di tali unità in confronto all'intero edificio solo per la gestione, con la conseguenza che le predette tabelle vanno approvate con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, 2° comma c.c., come per il regolamento di condominio, non essendo necessario il consenso unanime dei condomini.

Se non si raggiunge la maggioranza qualificata per l'approvazione delle tabelle millesimali, nel caso in cui la delibera venga comunque approvata, vi sarebbe un mero vizio di annullabilità da impugnare entro 30 giorni, onde evitare il consolidamento di tale delibera.

La Suprema Corte ha, altresì, ritenuto che per procedere alla modifica di quelle tabelle che proprio grazie alla loro natura contrattuale prevedono criteri di ripartizione differenti dalle indicazioni del codice resta certo il necessario consenso unanime.

È possibile un'approvazione o modifica delle tabelle millesimali anche per *facta concludentia*, infatti, la **Cassazione con sentenza del 19 luglio 2012, n. 12471** ha affermato che:

*"La preesistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni. La formazione delle tabelle millesimali, nonché la loro modifica, non necessita di forma scritta ad substantiam ed è desumibile anche da *facta concludentia*, quali il costante pagamento per più anni delle quote millesimali secondo criteri prestabiliti, invece della formale approvazione, fatta salva la possibilità del singolo condomino di impugnare la ripartizione delle spese quando questa non rispetti i criteri dettati dalla legge, per essere divergenti il valore della quota considerato ai fini della spesa e quello reale del bene in proprietà esclusiva."*

Secondo le Sezioni Unite, dunque, **la formazione delle tabelle millesimali così come la loro modifica non richiedono la forma scritta, ma solo il consenso, anche tacito o per *facta concludentia*, di tutti i condomini.**

L'art. 69 disp. att. c.c., nella sua originaria formulazione prevedeva che:

"I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;*
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, e` notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano."*

Tale norma consentiva la revisione e la modifica delle tabelle millesimali nelle fattispecie indicate, ma non prevedeva testualmente né la maggioranza né l'unanimità.

La giurisprudenza prevalente riteneva sufficiente la maggioranza qualificata sia per la revisione che per la modifica delle tabelle millesimali, l'unanimità era richiesta, invece, solo per le tabelle di natura contrattuale.

Con riferimento alla modifica delle tabelle millesimali, **il nuovo articolo 69 disp. att. c.c., modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220, "Riforma del condominio"**, 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. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) 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.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali."

Dunque, **il nuovo testo dell'art. 69 disp. att. c.c. prevede che le tabelle millesimali possono essere rettificate o modificate all'unanimità, ad eccezione di determinate ipotesi, per le quali è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, 2° comma c.c..**

L'art. 69 disp. att. c.c. si riferisce testualmente ai soli casi di rettifica o modifica, pertanto, per l'approvazione delle tabelle millesimali si terrà conto delle pronunce giurisprudenziali prevalenti, secondo le quali l'approvazione delle stesse può essere deliberata dall'assemblea con il voto favorevole espresso dalla maggioranza qualificata dei partecipanti al condominio di cui all'art. 1136, 2° comma c.c.; principio confermato dalla sentenza n. 11837 del 13.05.2013.

La Corte di Cassazione con la sentenza 4569 del 26.02.2014 ha ribadito la decisione della precedente sentenza 18477/2010, sostenendo che sia l'approvazione, sia la revisione delle tabelle millesimali possono essere deliberate a maggioranza dell'assemblea.

A conforto di tale orientamento vi è la considerazione che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, come anche quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, pertanto non è necessario il consenso unanime dei condomini.

Clementina Virelli