



Le tabelle millesimali: che cosa sono, a cosa servono, come devono essere approvate e in che modo si possono modificare.

Avv. Alessandro Gallucci - Foro di Lecce 05/11/2019

Le **Tabelle millesimali** rappresentano uno di quegli argomenti paradigmatici per il condominio: strumento di fondamentale importanza per il suo funzionamento, è normato in maniera tanto generica da sembrare quasi appena accennato.

I criteri di riferimento della **formazione delle tabelle millesimali** o le maggioranze per la loro approvazione sembrano dei veri e propri tabù. La giurisprudenza, come sempre accade quando la normativa è lacunosa, ha posto rimedio enunciando dei principi che sembravano aver finalmente portato certezza sugli argomenti citati.

La legge n. 220 del 2012, nota a tutti anche come **riforma del condominio**, ha solo parzialmente recepito la legge gli approdi giurisprudenziali, con ciò facendo concludere che i principi a suo tempo espressi dalle Sezioni Unite (sent. n. 18477 del 2010, di cui diremo oltre) potrebbero non avere più valore, quanto meno in relazione all'**approvazione** delle tabelle millesimali.

Solo la presentazione del contesto nel quale andremo ad esaminare la fattispecie ci fa comprendere quanto incerta sia la materia. Andiamo per gradi.

Tabelle millesimali, la nozione

Il diritto di ogni condomino in **relazione alle parti comuni** dello stabile è proporzionato al valore del piano o porzione di piano (cioè all'unità immobiliare) che gli appartiene (art. 1118, primo comma, c.c.). Il dovere di contribuzione alle spese, allo stesso modo, è rapportato al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, primo comma, c.c.).

Le maggioranze assembleari fino formano in ragione di tale valore.

Stiamo parlando dei c.d. valori millesimali che vengono consacrati in uno strumento indispensabile per la **vita del condominio** che prende il nome di tabella millesimale.

Nella quotidianità si è soliti parlare di **tabelle**, poiché accanto a quella principale la c.d. tabella di proprietà, che esprime il valore della proprietà in relazione alle parti comuni, ve ne sono altrettante quanti sono i servizi in comune (es. tabella scale, ascensore, riscaldamento, ecc.) la cui funzione è quella consentire la **ripartizione delle spese** per la gestione e conservazione delle cose comuni.

Prima di affrontare le problematiche connesse a questo strumento vale la pena affermare una cosa certa: per la **formazione delle tabelle millesimali** non bisogna prendere in considerazione il canone locatizio, i miglioramenti e lo stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano (art. 68, terzo comma, disp. att. c.c.).

Tabelle millesimali, come si calcolano?

Nel silenzio della legge sui parametri, che, invece, devono essere presi in considerazione è utile fare riferimento ad una **circolare del ministero dei lavori pubblici** (la n. 12480 del 26 marzo 1966) che sostanzialmente chiarisce come si debbano redigere le tabelle.

Parametro di base è la superficie, ovvero il volume. La scelta dell'una o dell'altro è rimessa alla valutazione del tecnico chiamato a redigere le tabelle.

Se si sceglie la **superficie e le altezze** dei piani sono differenti troverà applicazione un coefficiente, detto di volume. Ove si ricorrerà all'uso del volume tali coefficienti sarà inutile.

Calcolate superfici e volumi di singoli vani dell'unità immobiliare, il tecnico andrà ad applicare ad essi i coefficienti di riduzione, che sono vari (di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità, di funzionalità globale dell'alloggio per citare i più noti), la cui funzione è quella di differenziare le caratteristiche dei singoli vani, così da metterne in rilievo pregi e difetti. Ottenuta la superficie o il volume virtuale complessivo dell'unità immobiliari si procederà ad un semplice calcolo proporzionale per rapportare il valore così espresso a mille.

La risultante sarà il valore millesimale della singola unità immobiliare.

Tabelle millesimali, approvazione e revisione

Tra le domande più ricorrenti che ci si pone quando si approfondisce il tema delle tabelle troviamo anche queste:

a) quali sono i **quorum necessari** per la loro approvazione?

b) che cosa fare se le si ritengono **errate** e si vuole procedere ad una loro modifica?

Riguardo al primo quesito va detto, subito, che la situazione è stata così controversa che s'è reso necessario l'intervento delle **Sezioni Unite**. Il contrasto atteneva alla necessità o meno del consenso di tutti i condòmini per l'approvazione delle tabelle.

Il cuore del problema era il seguente: le tabelle millesimali sono un **negozio d'accertamento** del valore della proprietà di ognuno rispetto alle parti comuni, e come tale necessitano, per essere approvate, dell'unanimità dei consensi dei condòmini, o rappresentano semplicemente uno strumento per la ripartizione delle spese e per la formazione delle maggioranze assembleari?

La giurisprudenza di merito e di legittimità, in misura maggioritaria, propendevano per la prima soluzione.

Le Sezioni Unite, con un'argomentazione articolata, hanno optato per la seconda: **le tabelle non sono un negozio di accertamento**, poiché non rimuovono alcuna situazione d'incertezza, funzione tipica di questo istituto.

Le tabelle sono mero strumento di funzionamento dell'assemblea, il cui calcolo non fa altro che rendere intellegibili valori coevi alla costruzione dell'edificio.

Ergo: per la loro approvazione e revisione non serve il consenso di tutti i condòmini, poiché esse non incidono sui loro diritti, basta l'approvazione a maggioranza, perché servono solo alla gestione del condominio (si veda Cass. SS.UU. 8 agosto 2010 n. 18477).

In un solo caso è certamente **necessaria l'unanimità** dei consensi per l'approvazione delle tabelle millesimali: quando in esse sono contenuti dei criteri di ripartizione delle spese che derogano a quelli ordinarie previsti dalla legge.

E' questo il senso dell'inciso "**salva diversa convenzione**" contenuto nell'art. 1123 c.c.

La modifica dell'art. 69 disp. att. c.c., del quale diremo subito dopo, operata dalla legge n. 220/2012 ha recepito in legge solo in parte il *dictum* delle Sezioni Unite, cioè l'ha limitato alla revisione.

Ciò ha portato a dire che quanto sentenziato nel 2010 in relazione all'approvazione deve considerarsi superato. Opinione questa non unanime. Basta ciò a dire che il rischio di un nuovo periodo d'incertezza è molto alto.

Tabelle millesimali errate o non attuali, la revisione

Che cosa accade se un condòmino si accorge che le tabelle millesimali, che si dice siano conformi al criterio di proporzionalità previsto dalla legge, **risultino, invece, errate**?

Il riferimento normativo, che riportiamo integralmente è l'art. 69 disp. att. c.c. che recita:

«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».

Che cosa vuol dire questa norma? Quando una tabella è **errata**? Quando non è più **attuale**?

Per l'ipotesi contemplata dal numero 1 della norma si faccia riferimento a quei casi in cui il tecnico incaricato abbia sbagliato nel redigere le tabelle millesimali.

Si badi: l'applicazione dei coefficienti, la loro gradazione, salvo macroscopiche sviste, non può essere considerato errore, ma scelta discrezionale del professionista incaricato della **redazione delle tabelle**.

Certo è che l'uso errato di un coefficiente (es. di altezza piano piuttosto che di destinazione) reca certamente un errore.

Per il secondo caso, si pensi a quel condomino che ha chiuso una parte del terrazzo a livello trasformandolo in veranda. In queste circostanze, se le mutate condizioni dell'edificio hanno modificato di almeno un quinto il valore originario dell'unità immobiliare alla si potrà dar corso alla **revisione con approvazione a maggioranza** (e spese a carico di chi ha causato quella variazione).

Come si possono revisionare le tabelle?

In primo luogo, l'**assemblea** è l'organismo deputato alla valutazione del caso ed all'approvazione a maggioranza delle tabelle modificate per le ragioni fin qui esposte.

L'alternativa è l'azione giudiziaria che tenda ad ottenere tramite provvedimento della magistratura (sentenza), delle nuove tabelle.

Nei casi individuati dall'art. 69 disp. att. c.c. non sarà necessario citare in giudizio tutti i condòmini, essendo sufficiente chiamare in causa l'amministratore, che dovrà riferire all'assemblea del contenzioso.

L'**azione giudiziale** in esame, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 71-*quater* c.c. e 5, comma 1-*bis*, d.lgs. n. 28/2010 deve essere preceduta dal tentativo obbligatorio di mediazione.

Fonte: condominioweb

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano