

LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Tabelle millesimali - revisione - presupposti e procedure

15 luglio 1998 Numero 588

I casi di modificazione dei millesimi

Abbiamo già visto che la disciplina legislativa in tema di tabelle millesimali è assai succinta e che, perciò, la soluzione di importanti problemi che spesso si presentano in questa materia deve essere individuata facendo riferimento ai principi enunciati dalla giurisprudenza.

L'unica norma che si occupa della modifica delle tabelle millesimali è l'art. 69 disp. att. cod. civ., ai sensi del quale i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, quando risulta che sono conseguenza di un errore e quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, viene notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Dal principio secondo il quale le tabelle devono essere approvate dai condomini all'unanimità – che viene posto dalla giurisprudenza alla base dell'intera problematica delle tabelle millesimali – consegue che anche per la loro modifica è necessario il consenso di tutti i condomini, nessuno escluso.

Modalità per la modificazione dei millesimi

Le regole per determinare le modalità per la modificazione dei millesimi possono essere ricostruite sulla base delle sentenze che sono state enunciate dalla giurisprudenza.

Necessità del consenso unanime

Così come la formazione, anche la modifica delle tabelle deve essere approvata con il consenso unanime dei condomini, pure se per essa non è richiesta necessariamente la forma scritta (Cass., n. 5686 del 19 ottobre 1988).

Legittimazione processuale

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente in ordine alla domanda diretta a far dichiarare la nullità della deliberazione dell'assemblea con la quale sono state modificate a maggioranza, e non con l'unanimità dei consensi dei condomini, le tabelle millesimali (Trib. Milano, 12 gennaio 1989).

Condomino assente o dissenziente

La deliberazione assembleare, adottata a maggioranza, che modifichi le tabelle millesimali relative alla ripartizione delle spese è inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo e quindi non è soggetta al termine di 30 giorni previsto per le deliberazioni annullabili; analogamente sono nulle (e quindi impugnabili senza limitazione di tempo) le delibere con le quali, successivamente, sulla base delle tabelle illegittimamente modificate, vengono determinati i contributi da corrispondere da parte dei singoli condomini, come conseguenza del principio secondo cui l'atto nullo non produce alcun effetto e non può essere convalidato dal decorso del tempo (Cass., n. 3920 dell'11 settembre 1989).

Tabelle allegate a regolamento contrattuale

Qualora le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale non abbiano costituito oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., anche se ci sono state variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari a seguito delle mutate condizioni dell'edificio, la ripartizione delle spese condominiali è legittimamente effettuata in conformità delle tabelle stesse; con la conseguenza che il condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, ove intenda contestare il criterio di ripartizione, deve proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi dell'art. 69 nei confronti di tutti i condomini (Cass., n. 3701 del 31 maggio 1988).

Efficacia del comportamento concludente

L'intervenuta modifica delle originarie tabelle millesimali può essere desunta da comportamenti concludenti quali, per esempio, il costante pagamento delle quote condominiali in base a esse dovute; con la conseguenza che il singolo condomino non può opporsi al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fino a quando non propone domanda di revisione per errore nei confronti di tutti i condomini (Cass., n. 602 del 19 gennaio 1995).

Modifica provvisoria delle tabelle per il riscaldamento

All'assemblea del condominio, nell'ambito delle attribuzioni concernenti la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni previste dall'art. 1135, n. 2 cod. civ., deve essere riconosciuta la competenza a modificare, in via provvisoria, le tabelle millesimali concernenti il servizio di riscaldamento e a riscuotere i relativi contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio, qualora, in seguito alle modifiche apportate da un condomino all'impianto di riscaldamento, all'interno del proprio appartamento, le tabelle originarie non corrispondono alla nuova estensione degli elementi radianti (Cass., n. 8657 del 3 ottobre 1996).

Va però notato che il potere dell'assemblea condominiale di deliberare a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio può essere riconosciuto soltanto in assenza di una precedente regolamentazione negoziale (Cass., n. 12115 dell'11 novembre 1992).

Forma del consenso

La formazione delle tabelle millesimali e la loro modifica nelle ipotesi previste dall'art. 69, disp. att. cod. civ., in quanto negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali spettanti ai condomini, con funzione puramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non richiedono la forma scritta ad substantiam; con la conseguenza che, nel caso in cui la formazione o la modifica delle tabelle avvenga in assemblea all'unanimità dei presenti, ma senza la partecipazione di tutti i condomini all'assemblea stessa, il consenso unanime di questi ultimi in ordine alle tabelle formate o rettifiche può manifestarsi anche per facta concludentia; tale consenso non può, invece, essere dedotto dal comportamento tenuto da quei condomini che nell'assemblea abbiano già espresso dissenso all'approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, in presenza della loro esplicita volontà, non è lecito ricercare una contraria volontà tacita o presunta che sulla prima dovrebbe prevalere (Cass., n. 1057 del 9 febbraio 1985).

Modifica tacita delle tabelle

Come conseguenza di quanto è appena stato rilevato si può configurare anche l'ipotesi della modifica tacita delle tabelle che ha luogo quando un condomino, partecipando con il suo voto

favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea per ripartire le spese condominiali straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali oppure con la sua acquiescenza alla effettiva attuazione di tali delibere, dà luogo a un univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare vita, in questo modo, per facta concludentia, a una convenzione modificatrice della disciplina di ripartizione delle spese (Cass., n. 4814 del 17 maggio 1994).

La disciplina legislativa sulla revisione dei millesimi

È già stato evidenziato che le ipotesi in cui i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati sono quelli indicati dall'art. 69 disp. att. cod. civ.; si tratta del caso in cui risulta che le tabelle che si vogliono modificare sono conseguenza di un errore, e del caso in cui, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazione di vasta portata), viene alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Si noti che l'alterazione richiesta dalla legge deve essere notevole.

La legge precisa che la revisione o la modifica possono avvenire anche nell'interesse di un solo condomino.

Modalità per la revisione

La revisione può avere luogo nei casi che vengono indicati dall'art. 69 disp. att. cod. civ.

Ovviamente a questi casi si aggiunge quello in cui ogni condomino è d'accordo a revisionare le tabelle; infatti, in presenza dell'accordo unanime di tutti i condomini (tutti i condomini senza esclusioni; non basta il consenso dei soli condomini presenti in assemblea) è legittimo procedere anche quando mancano i requisiti della presenza di un errore o del mutamento delle condizioni dell'edificio.

Bisogna però notare che la revisione può essere azionata soltanto quando le tabelle sono state formate (e approvate) dai condomini.

Invece le tabelle giudiziali (quelle cioè che vengono stabilite dal giudice a definizione di una vertenza giudiziaria) possono essere corrette soltanto attraverso gli usuali mezzi di impugnazione delle sentenze.

Inoltre per quanto riguarda le tabelle che sono state determinate in base a valori esclusivamente convenzionali (nel senso cioè che è mancata una valutazione tecnica della situazione) non è possibile chiedere la revisione per errore, perché risultano inapplicabili i presupposti richiesti dall'art. 69 disp. att. cod. civ.

Gli errori che determinano la revisione possono essere errori di fatto oppure errori di diritto.

In caso di innovazioni alle parti comuni condominiali il rapporto di valore muta e quindi le tabelle millesimali possono essere revisionate.

Per la delibera assembleare di revisione è sempre necessaria l'unanimità dei consensi.

Legittimazione processuale passiva

La legittimazione passiva, in caso di revisione, spetta a tutti gli altri condomini (Cass., n. 2499 del 18 aprile 1983), nel senso che l'azione deve essere esercitata nei confronti di tutti i condomini e non contro l'amministratore nella sua veste di rappresentante del condominio.

Esclusione della rappresentanza dell'amministratore

La richiesta di revisione delle tabelle millesimali condominiali deve essere proposta in

contraddittorio di tutti i condomini e non contro il condominio cumulativamente rappresentato dall'amministratore, perché l'oggetto della controversia esorbita dall'ambito delle cose o interessi comuni e incide su diritti esclusivi dei singoli condomini, con la conseguenza che la rappresentanza dell'amministratore ne resta esclusa anche dal lato passivo (Cass., n. 3967 del 6 luglio 1984; Trib. Milano, 21 dicembre 1992).

Errori che danno luogo a revisione

Costituiscono errori essenziali e possono, quindi, dar luogo a revisione delle tabelle millesimali in base all'art. 69, n. 1 disp. att. cod. civ., gli errori che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione ecc.), sia di fatto (per esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva), sia di diritto (per esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, ai sensi dell'art. 68, ultimo comma, disp. att. cod. civ., sono irrilevanti a tale effetto); non possono, invece, essere qualificati essenziali gli errori determinati soltanto dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sé considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, dal momento che non costituisce un errore sulla qualità della cosa, a norma dell'art. 1429 cod. civ. (Cass., n. 116 dell'11 gennaio 1982).

L'errore che, 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'art. 1428 e seguenti cod. civ., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse (Cass., n. 4734 del 21 luglio 1988 e n. 6222 del 9 luglio 1997, Sez. Unite). Va notato che l'accettazione delle tabelle non ne esclude l'impugnabilità ai sensi dell'art. 69, n. 1 cod. civ. quando vi sia una obiettiva divergenza del valore considerato rispetto a quello reale, sempre che questa discenda da errori di fatto, attinenti alle caratteristiche degli elementi necessari ex art. 68 disp. att. cod. civ. per la valutazione, o di diritto, in ordine alla identificazione degli elementi stessi; con la conseguenza che resta esclusa la rilevanza di apprezzamenti soggettivi nella stima commerciale di questi ultimi e, quindi, non costituisce errore idoneo a fondare la suddetta impugnativa l'attribuzione alle unità immobiliari del piano terreno, obiettivamente destinate per conformazione strutturale ad attività commerciali, di un valore più elevato rispetto a quello derivante dal mero calcolo della superficie o della cubatura (Cass., n. 1367 del 10 febbraio 1994).

Volendo riassumere i principi enunciati dalla giurisprudenza in modo organico si può dire che sono errori di fatto:

- gli errori di misurazione che il tecnico commette quando fa i rilievi sulla superficie e sulla cubatura;
- gli errori materiali di calcolo che il tecnico commette quando fa le operazioni matematiche;
- gli errori che il tecnico commette quando applica i coefficienti prestabiliti;
- gli errori che il tecnico commette quando confonde i risultati della stima di una unità immobiliare con quelli di un'altra unità immobiliare.

Sono invece errori di diritto quelli che il tecnico commette quando interpreta in modo errato le norme di legge o i principi enunciati dalla giurisprudenza a proposito delle modalità che devono essere seguite nel corso delle operazioni di stima necessarie per compilare le tabelle.

Revisione giudiziale delle tabelle

In mancanza del consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio, ciascun condomino (e non

il condominio) può richiedere giudizialmente, nella ricorrenza dei presupposti di legge, che siano formate o revisionate tali tabelle convenendo in giudizio tutti gli altri condomini, litisconsorti necessari (Trib. Roma, 4 marzo 1997).

Effetto di una sopraelevazione

La realizzazione di una sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali, le quali ex art. 69, n. 2, disp. att. cod. civ., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se viene notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano (Cass., n. 9579 del 13 settembre 1991).

Cooperative edilizie

Nelle cooperative edilizie a contributo statale, ai sensi dell'art. 201 e seguenti, R.D. 1165 del 28 aprile 1938, la stipulazione del primo mutuo individuale, con l'acquisto da parte dell'assegnatario della proprietà dell'alloggio, segna il momento in cui l'edificio passa dal regime di proprietà indivisa, facente capo alla cooperativa, a quello di proprietà frazionata, con la formazione di condominio cui partecipa la cooperativa stessa per le unità non ancora trasferite in proprietà ai rispettivi assegnatari; e, al contempo, determina la devoluzione delle controversie condominiali alla cognizione delle apposite commissioni di vigilanza, per la durata di 5 anni, al termine dei quali subentra la giurisdizione del giudice ordinario; con la conseguenza che, qualora il giudice ordinario sia adito con domanda di revisione delle tabelle millesimali, e, prima della decisione, sia già decorso l'indicato quinquennio, deve essere affermata la giurisdizione del giudice medesimo, a ciò non ostando il principio della perpetuatio iurisdictionis, di cui all'art. 5 cod. proc. civ., il quale vale a rendere insensibile a mutamenti sopravvenuti la competenza giurisdizionale sussistente al momento della domanda, non a escludere quella in origine carente, ma intervenuta prima della decisione (Cass., n. 9106 del 5 dicembre 1987).

L'impugnazione della delibera di approvazione delle tabelle

La delibera che ha approvato la tabella millesimale può essere impugnata da parte degli assenti.

L'impugnazione va esercitata nei confronti di tutti gli altri condomini o dell'amministratore (Cass., n. 1307 del 20 maggio 1966).

un condomino impugna la delibera assembleare di ripartizione delle spese di manutenzione dell'edificio, qualora il regolamento di condominio non precisi il valore proporzionale delle singole quote in base al quale debba farsi la ripartizione, l'amministratore è legittimato, a norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., a chiedere in giudizio la determinazione della relativa tabella millesimale, per la distribuzione proporzionale delle spese suddette (Cass., n. 623 del 26 febbraio 1976).