

# Tabelle millesimali

## Rettifica e modifica secondo la riforma e la cassazione



di Marina Figini\*

### La Riforma in vigore dal 18 giugno 2013

Il nuovo testo dell'art. 69 disp.att. c.c. 1° comma dispone che i valori proporzionali espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati all'unanimità.

Lo stesso 1° comma prosegue affermando che i valori suddetti possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, nei casi che vengono così specificati: 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, specifica la norma, il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

L'art. 69 disp.att.c.c. 2° comma si riferisce al caso in cui, in assenza di delibera assembleare, l'interessato e/o gli interessati si rivolgano all'Autorità Giudiziaria; la norma prevede che, ai soli fini della revisione dei valori suindicati, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore, il quale deve, senza indugio, darne notizia ai condomini, pena la possibilità di essere revocato e di rispondere degli eventuali danni.

L'art. 69 disp.att. c.c. 3° comma conclude precisando che le norme sopra riportate si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

L'art. 69 appena visto è preceduto dall'art. 68 disp.att. nel quale al 1° comma, si dispone che, ove non precisato dal titolo, ai sensi e per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 1138 c.c., il regolamento contiene, tra l'altro, le norme circa la ripartizione delle spese e viene approvato dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Come si è visto, la nuova norma usa tre espressioni diverse ("rettifica" e "modifica" al 1° comma per le delibere assembleari, e "revisione" al 3° comma per il giudizio avanti l'Autorità Giudiziaria) e introduce anche il concetto della "unanimità".

Tale formulazione normativa ha fatto sorgere dubbi circa la permanenza dei principi sanciti in materia con la nota sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 18477/2010.

Ma è stata la stessa Cassazione, con una pronuncia depositata addirittura prima dell'entrata in vigore della Riforma, a fare chiarezza.

### La sentenza Cassazione 9 agosto 2010 n. 18477 (Sezioni Unite)

Stabilito il principio per cui le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini essendo sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma, qualora invece le tabelle contenessero disposizioni in deroga alla legge, ossia esistesse la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, 1° comma codice civile, allora occorrerebbe la unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al condominio, necessaria per derogare ai criteri indicati dal codice.

Si ricorda che l'art. 1123, 1° comma codice civile dispone che le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno "salvo diversa convenzione".

In estrema sintesi, qui si riassumono i concetti posti dalle Sezioni Unite alla base della propria pronuncia:

- a) La tabella millesimale 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 tali diritti. L'atto di approvazione delle tabelle non ha natura negoziale, né tanto meno costituisce un negozio di accertamento del diritto dei singoli condomini sulle unità di proprietà esclusiva.
  - b) La legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi: l'articolo 68, 1° comma disp.att.c.c. si limita ad escludere l'incidenza di determinati fattori.
  - c) In base all'art. 68 disp.att.c.c. le tabelle sono allegare al regolamento di condominio che, secondo quanto dispone l'art. 1138 c.c., viene approvato dalla assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma.
  - d) Nell'ambito del regolamento contrattuale occorre distinguere tra disposizioni tipicamente regolamentari e disposizioni contrattuali: solo per queste ultime, in quanto limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attribuite ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri, è necessario, per la loro modifica, l'accordo unanime di tutti i condomini.
- Le tabelle millesimali non hanno natura contrattuale per il solo fatto che sono allegare ad un regolamento contrattuale ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso cioè approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, 1° comma c.c.
- e) Una delibera assembleare di approvazione delle tabelle millesimali non può incidere sul diritto di proprietà del singolo condomino ma solo sulle sue obbligazioni, nel senso che potrebbe costringerlo a pagare spese in misura non proporzionata al valore della sua proprietà: a ciò si può porre rimedio mediante la revisione delle tabelle ex art. 69 disp. att.

## La sentenza Cassazione 13 maggio 2013 n. 11387 (Sezione 2<sup>o</sup>)

Ha cassato con rinvio la sentenza della Corte d'Appello di Milano con la quale era stata dichiarata la nullità di una delibera, assunta a maggioranza, di modifica di tabelle allegate a regolamento condominiale.

Con la sentenza in esame la Cassazione, facendo espresso riferimento alle nuove norme introdotte dalla Riforma ha chiarito e confermato i seguenti principi.

In primo luogo la Suprema Corte ha richiamato l'insegnamento delle Sezioni Unite, più sopra illustrato, ribadendo il principio per cui l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, e non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata del secondo comma art. 1136 c.c.; a meno che non esista la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, 1° comma.

In secondo luogo la Suprema Corte ha rilevato che il legislatore della Riforma ha sostanzialmente recepito il suddetto insegnamento delle Sezioni Unite prevedendo ex novo all'art. 69 disp. att., in linea generale, che i valori espressi nelle tabelle millesimali "possono essere rettificati e modificati all'unanimità".

Tuttavia, a fronte di questa nuova regola generale prima inesistente, lo stesso art. 69 prevede che le tabelle possono essere modificate anche nell'interesse di un solo condomino e con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, nei casi specificati dalla norma stessa: con ciò confermandosi, secondo la sentenza in esame, l'insegnamento delle Sezioni Unite.

Lo stesso Presidente dr. Triola ha avuto modo di evidenziare in altra sede dottrina ("Il nuovo condominio") che la modifica all'unanimità, in assenza di errore iniziale o di mancata coincidenza tra valori originari e quelli attuali, non avrebbe avuto bisogno di una espressa previsione, stante il richiamo dell'art. 1123 c.c. alla "diversa convenzione".

Il Presidente Triola evidenzia che l'art. 68 disp. att. c.c. introduce la nuova previsione per la quale "ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 c.c." per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio: in tale elenco di norme non viene menzionato l'art. 1118 c.c., che, tra l'altro, resta norma derogabile così come l'art. 1123 c.c.

L'Autore afferma dunque, che la misura del diritto di ciascun condomino sulle parti comuni di cui all'art. 1118 non coincide necessariamente con i millesimi considerati nell'art. 68, tenuto conto che le tabelle di cui all'art. 68 sono formate su criteri diversi ed hanno finalità diverse, in quanto finalizzate alla gestione del condominio. Dunque la precisazione nel titolo dei millesimi di comproprietà non è vincolante ai fini della individuazione dei millesimi di gestione, a meno che non esista una espressa previsione in tal senso.

### Conclusioni

Anche sulla scorta di quanto precisato dalla Suprema Corte con la recente sentenza n. 11387/2013 appena vista, si può concludere che i principi sanciti dalla sentenza Sezioni Unite n. 18477/2010 siano tutt'ora vigenti e addirittura trovino conferma nelle nuove disposizioni introdotte dalla Riforma.

Va infatti rilevato che i concetti, sui quali le Sezioni Unite hanno fondato nel 2010 il proprio convincimento, non sono stati inte-

ressati dalla Riforma. E così, l'art. 1123, 1° comma (ripartizione delle spese in misura proporzionale al valore della proprietà "salvo diversa convenzione") è rimasto identico; anche l'art. 1138 nella parte in cui descrive il contenuto del regolamento ("...le norme...circa la ripartizione delle spese...") ed in quella in cui si indica la maggioranza necessaria per la sua approvazione ("...con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136..."). Immutato è rimasto anche l'art. 68 disp. att. c.c. nella parte in cui prevede che i valori proporzionali sono espressi in millesimi "in apposita tabella allegata al regolamento di condominio", e nella parte in cui indica gli elementi dei quali non si tiene conto nell'accertamento dei valori proporzionali ("...del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare"). Gli articoli 1123 c.c. e 68 disp. att. c.c. sono rimasti norme derogabili. Nessun elemento di novità si rinviene dunque nella Riforma che possa legittimamente far ritenere superati i principi sanciti dalle Sezioni Unite.

Quanto alle diverse espressioni usate dalla Riforma nell'art 69 disp.att. c.c., più sopra segnalate ("rettifica" e "modifica" al 1° comma per le delibere assembleari, e "revisione" al 3° comma per il giudizio avanti l'Autorità Giudiziaria) si osserva che il verbo "rettificare" significa correggere con riferimento a dati sbagliati; il verbo "modificare" significa sottoporre a parziale trasformazione o mutamento; il verbo "revisionare" significa sottoporre a revisione ossia ad esame o controllo che può comportare modifiche o correzioni.

Ed ancora, si osserva che l'art. 69 disp. att., nella prima parte del suo 1° comma, statuisce che i valori proporzionali "..... possono essere rettificati o modificati all'unanimità", escludendosi quindi che "sempre" si debba raggiungere l' "unanimità" dei consensi.

Mentre l'ultimo comma dell'art. 69 disp. att., precisando che la norma stessa si applica "per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali", conferma la finalità e la natura delle tabelle millesimali che già le Sezioni Unite hanno ampiamente evidenziato.

Si ritiene di poter dunque concludere quanto segue.

L' "unanimità" dei consensi di tutti i partecipanti al condominio è necessaria nei seguenti casi: a) approvazione e/o modifica di tabella nella quale si trovi la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, 1° comma c.c., ossia deroghe ai criteri legali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza; b) rettifica/modifica (art. 69, prima parte 1° comma) di tabella che i condomini decidono di modificare, per libera e discrezionale scelta, pur non sussistendo alcun motivo oggettivo, neppure quelli che ne giustificerebbero la revisione/modifica assembleare o giudiziaria (errore, mutate condizioni dell'edificio).

La "maggioranza" assembleare (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) è richiesta nei seguenti casi: c) approvazione di tabella che non contenga alcuna deroga alle norme del codice; d) modifica di tabella che non contenga alcuna deroga alle norme del codice, anche se allegata ad un regolamento contrattuale; d) rettifica/modifica (art. 69, seconda parte 1° comma) della tabella nei casi previsti dalla legge (errore, mutate condizioni dell'edificio). ■

\*Componente CSN ANACI