

La riforma del condominio

Le tabelle millesimali

Formazione Revisione
Impugnazione

Camera di Commercio di Torino – 11 novembre 2013 – avv. Roberto Bella

DEFINIZIONE

Le tabelle millesimali rappresentano le quote di proprietà nel condominio, espresso come rapporto fra il valore di ciascuna unità ed il valore dell'intero edificio, fatto uguale a 1000 .

Dal punto di vista materiale le tabelle millesimali sono un documento costituito da una rappresentazione grafica di un rapporto di valore in quanto al loro interno sono riportati tutti i valori delle porzioni di piano di cui sono titolari i condomini, rapportati, singolarmente, con l'importo totale dei predetti valori.

Dal punto di vista aritmetico le tabelle millesimali sono la raccolta e l'elencazione di frazioni nelle quali il numeratore è rappresentato dal valore della proprietà esclusiva ed il denominatore dal valore dell'intero edificio.

QUALIFICAZIONE DELLA NATURA GIURIDICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Cassazione Civile Sezioni Unite 09/08/2010 n. 18477

NON HANNO NATURA NEGOZIALE

Le tabelle millesimali allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perché non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione delle spese di condominio. Pertanto la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio deve essere prevista per l'approvazione e la modifica delle tabelle in questione

In tema di condominio, l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali (anche se allegate ad un regolamento di origine cd. contrattuale), non essendo atti che rivestono natura negoziale, non richiedono il consenso unanime dei condomini con la conseguenza che, qualora non deroghino espressamente ai criteri stabiliti dalla legge, possono essere adottati con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, C.C..

HANNO NATURA DI NEGOZIO RICOGNITIVO

Le tabelle millesimali allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perchè non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tale unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini di gestione delle spese di condominio.

FORMAZIONE DELLE TABELLE

Va ricavata la superficie reale della singola unità immobiliare dell'appartamento essa viene moltiplicata per dei coefficienti di riduzione (o di aumento) che modificano i metri quadri in funzione dell'effettivo utilizzo della superficie di essa.

I coefficienti di riduzione (o di aumento) e che servono a trasformare le superfici o i volumi reali delle singole unità immobiliari in valori virtuali secondo una prassi ormai consolidata, sono quelli previsti nella Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 del Ministero dei lavori pubblici, Direzione generale edilizia statale e sovvenzionata, recante le *Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*.

COEFFICIENTI

di destinazione o categoria catastale: utilizzato quando nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali;

di utilizzazione: identifica la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;

di altezza: si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie unità immobiliari; in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie;

di orientamento: si applica se l'edificio comprende più unità immobiliari per piano, a seconda delle diverse esposizioni solari;

di esposizione e prospetto: si applica se le varie unità immobiliari di un edificio hanno una veduta differente a seconda che abbiano vista panoramica, su strada principale ecc.;

di piano: si riferisce all'unità immobiliare nella sua integrità, prescindendo dalla utilizzazione dei singoli ambienti che la compongono, e pertanto si applica alla superficie complessiva della stessa.

di luminosità: tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti secondo l'altezza dei piani.

FUNZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Art. 68 disp. att. c.c

Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, 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.

DUPLICE FUNZIONE

Ripartizione degli oneri di gestione (artt. 1123, 1124 e 1126 c.c.)

Funzionamento dell'assemblea (art. 1136 c.c.)

SE MANCANO LE TABELLE MILLESIMALI

Cassazione Civile 9 agosto 2011 n. 17115

La redazione della tabella millesimale non si pone in termini di assoluta necessità in quanto la esistenza del documento agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e in genere la gestione del condominio.

Da ciò discende il principio che la (pre)esistenza 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

Procedimento di approvazione

Cassazione Civile sezioni Unite 9 agosto 2010 n. 18477

« ... se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp.att. c.c. sono allegare al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c. viene approvato dall'assemblea a maggioranza e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma solamente il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio. »

Art. 68 disp. att. c.c

Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, 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.

Art. 1138 c.c., III comma

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

APPROVAZIONE TABELLE MILLESIMALI PER FACTA CONCLUDENTIA

Fatti concludenti

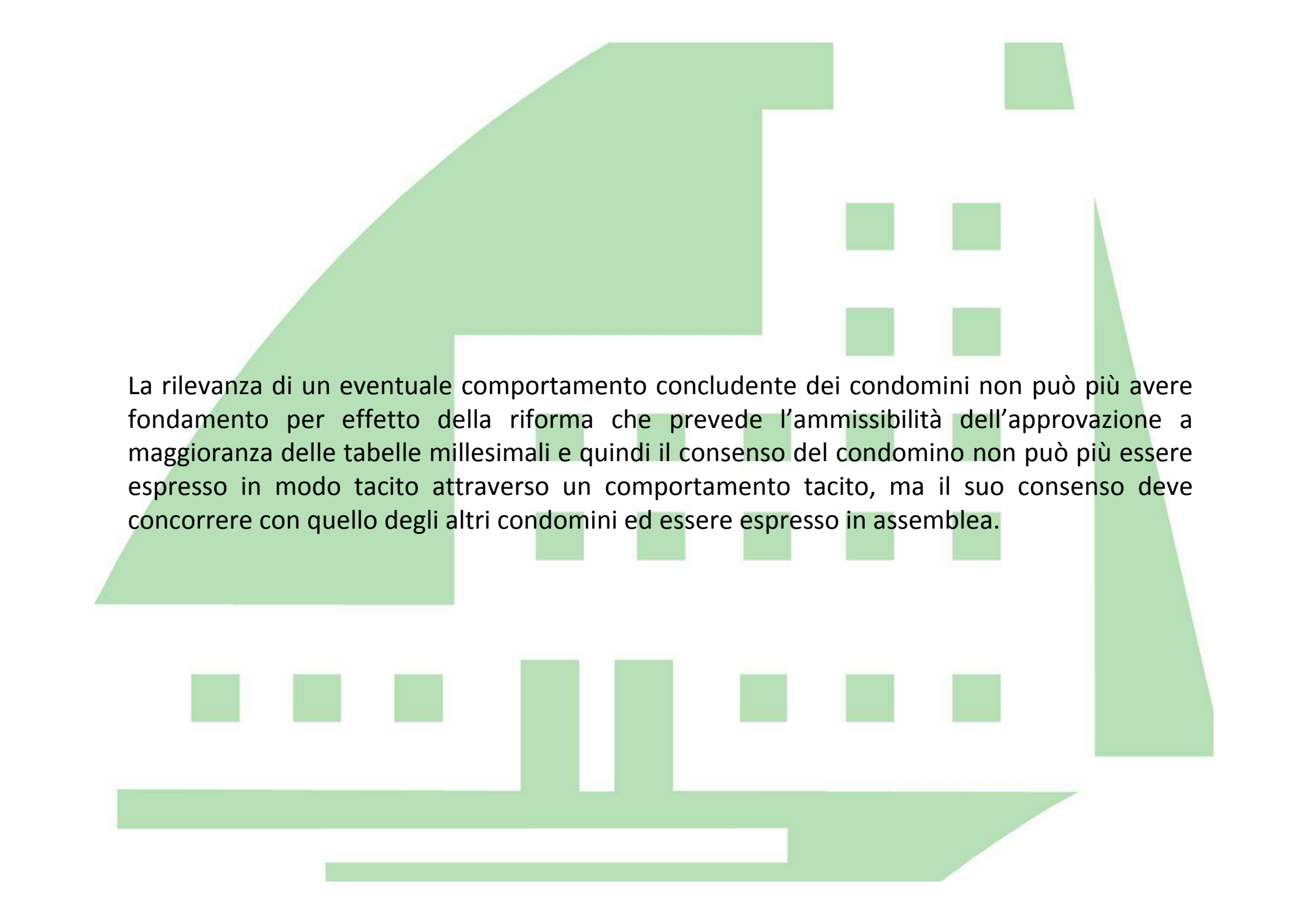
sorgere o cessare di diritti in base a comportamenti di fatto dei soggetti

Cass. civ. Sez. II Sent., 10/02/2009, n. 3245

La formazione delle tabelle millesimali 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.

Cass. civ. Sez. II, 19/10/1988, n. 5686

In tema di condominio di edifici, il consenso in ordine alla formazione di tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta ab substantiam, può ben manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni



La rilevanza di un eventuale comportamento concludente dei condomini non può più avere fondamento per effetto della riforma che prevede l'ammissibilità dell'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali e quindi il consenso del condomino non può più essere espresso in modo tacito attraverso un comportamento tacito, ma il suo consenso deve concorrere con quello degli altri condomini ed essere espresso in assemblea.

TABELLE CONTRATTUALI

specifico patto unanime dei condomini

consenso totalitario

non costituiscono una fotografia della realtà

(Le tabelle millesimali allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perchè non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tale unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini di gestione delle spese di condominio)

costituiscono vero e proprio accordo volontariamente stipulato dai condomini

(Hanno natura negoziale)

REVISIONE DELLA TABELLA MILLESIMALE

Art. 69 (VECCHIO)

[I]. 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 vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Art. 69. - I valori proporzionali delle singole unita' immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all' unanimita'.

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 unita' immobiliari, e' alterato per piu' di un quinto il valore proporzionale dell'unita' immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo e' sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

La riforma afferma il principio per cui la revisione delle tabelle millesimali deve essere fatta all'unanimità **intendosi per tale la revisione e modifica in assenza di variazioni o errori**

Eccezioni al suddetto principio, ovvero i due casi in presenza dei quali la revisione può essere effettuata a **maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio** :

- i valori millesimali siano conseguenza di un errore
- le mutate condizioni dell'immobile.

La mutazione deve comportare almeno un'alterazione di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo condomino. Il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione;

CASS. 13 MAGGIO 2013 N. 11387

“il legislatore (con la recente legge 11 dicembre 2012 n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013) ha sostanzialmente recepito quanto l’insegnamento di cui alla sentenza delle S.U. n. 18477/10 modificando e profondamente innovando (art. 23, comma 1) l’art. 69 delle disp. att. c.c.

Tale norma nel testo novellato prevede appunto in linea generale, che i valori espressi nelle tabelle millesimali “possono essere rettificati e modificati all’unanimità”; tuttavia a questa regola generale (inesistente nel testo previgente) prevede però che tali tabelle possono essere modificate anche nell’interesse di un solo condomino e con un numero di voti che rappresenti la maggioranza prevista dall’art. 1136, 2° comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio)”

La posizione dell'amministratore

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.