

## **Tabelle Millesimali.**

**Per l'impugnazione della deliberazione sulla variazione delle tabelle millesimali il legittimato passivo è l'amministratore, mentre per l'azione volta a modificare la tabella millesimale è necessario proporre impugnazione verso ogni singolo proprietario nel condominio. Cassazione civile, sez. II, sentenza 11.07.2012 n° 11757. .... 'impugnazione della delibera che modifica la tabella va infatti proposta contro l'amministratore del condominio, perché questi è sempre legittimato a resistere contro l'impugnazione delle deliberazioni assunte dall'assemblea.... **Mentre:** ..... deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti gli altri condomini, senza che possa ritenersi passivamente legittimato l'amministratore del condominio, la cui rappresentanza processuale passiva è sempre limitata alle azioni relative alle parti comuni dell'edificio, ossia ai rapporti giuridici scaturenti dall'esistenza di parti comuni, e non anche estensibile alle questioni che, in quanto attinenti all'accertamento dei valori millesimali delle quote di proprietà singola, incidono su obblighi esclusivi dei singoli condomini....**

**Una recente sentenza della Cassazione n.18477 del 9 agosto 2010 Sezioni Unite Civili ha finalmente introdotto la possibilità di variazione delle tabelle millesimali "a maggioranza" (50%) e non più all'unanimità. Fin'ora infatti per cambiare le tabelle era di fatto necessario rivolgersi al giudice in quanto colui che fra i condómini si sentisse danneggiato dalle nuove tabelle si sarebbe opposto e non sarebbe mai stata raggiunta "l'unanimità". Di seguito alcune parti della sentenza in oggetto:** *"la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali." .....* *"a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate 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 soltanto 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." .....* *"Alla luce di quanto esposto deve, quindi, affermarsi che le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139 c.c., comma 2, (refuso in realtà è il 1136 c.c., comma 2) con conseguente fondatezza del primo motivo ricorso principale ed assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso."*

[Ottimo sunto relativo alla "modifica a maggioranza" delle tabelle millesimali.](#)

**Errore nelle tabelle millesimali; possibile l'azione di indebito arricchimento**  
**Cassazione civile , sez. III, sentenza 10.03.2011 n° 5690; vedi anche 23 luglio 2003, n. 11454 e 20 marzo 1997, n. 2484:** La modifica delle tabelle di ripartizione delle spese, come già rilevato, non poteva avere efficacia retroattiva: con la ovvia conseguenza che la unica azione esperibile, da parte dei condomini e, per essi, dell'amministratore del condominio, era appunto quella di indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c.. *In tema di ingiustificato arricchimento, una volta accertata l'unicità del fatto da cui derivano la locupletazione di un soggetto e la correlativa diminuzione patrimoniale di un altro, e l'assenza di una causa idonea a giustificarle, la semplice inerzia dell'impoverito, ancorché riconducibile a difetto di diligenza (nella specie nemmeno specificamente indicata, per come emerge dalla sentenza di appello, dall'odierno ricorrente in sede di appello) nel ridurre la portata della subita diminuzione patrimoniale, ove ciò gli sia possibile, non esonera l'arricchito dall'obbligo di indennizzare la controparte né diminuisce l'entità dell'indennizzo dovuto, non trovando applicazione in materia di arricchimento, per la diversità dei rispettivi presupposti, la norma dettata, in tema di risarcimento del danno, dall'art. 1227 c.c., che impone al danneggiato di attivarsi per evitare le conseguenze ulteriori del fatto dannoso.*

**Trib. Salerno 22 settembre 2010:** "quando i condomini approvano la tabella che determina il valore dei piani o delle porzioni di piano secondo i criteri stabiliti dalla legge, non fanno altro che riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo della proporzione tra il valore della quota e quello del fabbricato; ciò perché la misura delle quote risulta determinata in forza di una precisa disposizione di legge. Trattasi quindi di approvazione del risultato di una operazione tecnica che non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi: il valore di una cosa quello che è il suo accertamento non implica alcuna operazione volitiva, ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale"

“se si considera che in base all'art. 68 disp. att. c.c. le tabelle servono agli effetti di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea, si avverte subito la difficoltà di supporre che una determinazione ad opera dell'assemblea possa incidere sul diritto di proprietà del singolo condomino. Una determinazione che non rispecchi il valore effettivo di un piano o di una porzione di piano rispetto all'intero edificio potrebbe risultare pregiudizievole per il condomino, nel senso che potrebbe costringerlo a pagare spese condominiali in misura non proporzionata al valore della parte di immobile di proprietà esclusiva, ma non inciderebbe sul diritto di proprietà come tale, ma piuttosto sulle obbligazioni che gravano a carico del condomino in funzione di tale diritto di proprietà, a cui si può porre riparo mediante appunto la revisione della tabella ex art. 69 disp. att. c.c.”

“alla formazione tecnica ed ai criteri di calcolo, l'art. 68 disp. att. c.c. preveda che nell'accertamento dei valori delle porzioni di proprietà esclusiva non si tenga conto piuttosto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna porzione; sicché l'elaborazione giurisprudenziale ha precisato che sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali, sia per la prima caratura di esse, occorre verificare tutti gli elementi oggettivi incidenti sul valore effettivo delle porzioni, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità e l'esposizione. D'altra parte, poiché l'art. 72 disp. att. c. c. non include l'art. 68 di queste ultime tra le norme non derogabili dai regolamenti condominiali, i valori delle singole unità immobiliari possono essere determinati anche con riferimento al numero dei vani di ciascun appartamento. Quindi la formazione delle tabelle presuppone la definizione numerica mediante coefficienti estimativi delle essenziali caratteristiche oggettive delle porzioni esclusive”

## **Principi**

**Le tabelle millesimali sono previste e disciplinate dagli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, i quali stabiliscono che il regolamento di condominio precisi il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di esso e che**

tali valori siano espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento stesso.

Le tabelle devono ragguagliare, ponendoli su di un'unica base, i valori delle proprietà esclusive, consentendo di ripartire le spese tra i condomini in modo unitario. Oltre la tabella che attiene alla proprietà generale e che viene normalmente indicata con la lettera «A», esistono ulteriori tabelle, che vengono predisposte per ripartire, sulla base dei criteri di legge, le spese di singoli servizi.

La determinazione dei valori è un'operazione tecnica, che deve essere compiuta misurando la superficie reale di ogni unità immobiliare e ragguagliandola, in millesimi, al volume totale dell'edificio. Restano escluse dal calcolo parti esterne al fabbricato e non edificate [es. i giardini]. Nell'accertamento dei valori non si tiene conto dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

Il calcolo, di solito, viene fatto moltiplicando la superficie reale dell'appartamento per dei coefficienti di riduzione (o in qualche caso di aumento) che modificano i metri quadri in funzione dell'effettivo utilizzo della superficie dell'appartamento. Questi coefficienti di solito vanno da 0,20 a 1,20 e sono scelti dal tecnico sulla base della sua esperienza o rifacendosi a delle tabelle, in particolare alla circolare ministeriale **n. 12480 del 26/3/1966 (che aggiorna e sostituisce la precedente n. 9400 del 1/7/1926) e n. 2945/1993**

I Criteri utilizzati, di solito, sono i seguenti:

- Coefficiente di destinazione
- Coefficiente di piano
- Coefficiente di orientamento
- Coefficiente di prospetto
- Coefficiente di luminosità

A scopo esemplificativo, siamo un esempio dei coefficienti, utilizzando quello di destinazione:

Camere	1,00
Servizi (Cucina, bagno, ripostigli)	0,90
Corridoi, disimpegni	0,80
Logge racchiuse da tre pareti	0,50
Cantine e soffitte	0,45
Balconi scoperti	0,30
Balconi scoperti	0,25
Terrazze a livello	0,22
Giardini	0,15

Da quanto esposto appare evidente che due appartamenti, anche se posti nello stesso stabile e della stessa superficie, difficilmente avranno valori millesimali

uguali: bisognerà valutare il taglio dell'appartamento, la posizione, l'orientamento e tutti gli altri fattori.

Le tabelle millesimali costituiscono la base per qualsiasi ripartizione di spesa, all'interno del condominio. Esse servono, inoltre, per determinare la validità delle assemblee e per calcolare le maggioranze. Per la validità delle tabelle, approvate in assemblea, non è sufficiente l'approvazione unanime dei presenti all'assemblea, essendo necessaria l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio. Gli assenti potranno proporre impugnativa.

Quando le tabelle millesimali vengono predisposte dal costruttore-venditore e la loro approvazione risulta dagli atti di compravendita dei singoli appartamenti, l'efficacia vincolante di esse si basa su tale approvazione e non può essere contestata fino ad eventuale ricorso alla procedura di cui all'art. 69 disp. att. C.C.

**Modificare/Correggere le tabelle:**

L'affermazione più comune, a proposito delle tabelle millesimali, è: "Sono sbagliate!". Speriamo che quanto scritto sopra vi abbia dato un minimo di infarinatura sull'argomento, e adesso vediamo cosa prevede la Legge.

L'art. 69 disp. att. C.C. prevede la possibilità di rivedere o modificare i valori risultanti dalle tabelle, solo nell'ipotesi di errore o di modifiche dello stato di fatto. La revisione in conseguenza di errore si riferisce, non solo agli errori di calcolo, ma ad ogni ipotesi di errore. Pertanto, la revisione si riferisce solo alle tabelle determinate contrattualmente e non a quelle definite con sentenza, per le quali saranno applicabili i rimedi previsti per le impugnazioni processuali.

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 *"e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano"*. Ed ecco qui la domanda più comune: "Nel caso di realizzazione di una veranda, il condomino che la realizza deve pagare di più?". La risposta, secondo quanto detto dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, spetta soltanto al giudice. Infatti è solo Lui che può valutare se c'è un'alterazione sostanziale nei rapporti di superficie, aiutandosi di solito con un tecnico. Ma certamente pochi metri quadrati spesso non sono talmente significativi da giustificare una revisione.

**Far fare le tabelle "dal Tribunale"**

Per la formazione giudiziale delle tabelle, è necessaria la proposizione di una domanda specifica. La domanda giudiziale può essere proposta anche dopo che, tra i condomini, sia intervenuto l'accordo di ripartire le spese condominiali. La decisione finale, all'esito del giudizio, ha effetto di giudicato.

## **Altre modalità di calcolo e applicazione coefficienti**

Valori indicativi dei coefficienti di superficie per fabbricati civili.

	Minimo		Medio		Normale		Super-normale		Ultra-normale		Massimo	
AMBIENTI	Superf. m q.	coeff .	Superf. m q.	coeff .	Superf. m q.	coeff .	Superf. m q.	coeff .	Superf. m q.	coeff .	Superf. m q.	coeff .
Entrata	< 4	0,96	< 6	0,99	< 8	1,0	< 10	1,01	< 12	1,02	> 12	0,90
Soggiorno	< 16	0,90	< 18	0,95	< 20	1,00	< 22	1,05	< 24	1,10	> 24	0,96
Pranzo	< 12	0,90	< 15	0,95	< 18	1,00	< 20	1,05	< 22	1,10	> 22	0,94
Soggiorno- pranzo	< 18	0,90	< 20	0,95	< 22	1,00	< 24	1,05	< 26	1,10	> 26	0,96
Salotto	< 10	0,90	< 12	0,95	< 14	1,00	< 16	1,05	< 18	1,10	> 18	0,92
Studio	< 10	0,94	< 12	0,97	< 14	1,00	< 16	1,03	< 18	1,06	> 18	0,93
Cucina-cottura	< 6	0,92	< 8	0,96	< 10	1,00	< 12	1,04	< 14	1,08	> 14	0,97
Cucina-tinello	< 14	0,92	< 16	0,96	< 18	1,00	< 20	1,04	< 22	1,08	> 22	0,98
Tinello	< 10	0,92	< 12	0,96	< 14	1,00	< 16	1,04	< 18	1,08	> 18	0,98
Camera da letto singola	< 12	0,94	< 14	0,97	< 16	1,00	< 18	1,03	< 20	1,06	> 20	0,95
Camera da letto matrimoniale o doppia	< 14	0,94	< 16	0,97	< 18	1,00	< 20	1,03	< 22	1,06	> 22	0,95
Water-closet	< 2	0,96	< 3	0,98	< 4,50	1,00	< 6	1,02	< 7	1,04	> 7	0,94
Bagno con vasca	< 4	0,96	< 6	0,98	< 8	1,00	< 10	1,02	< 12	1,04	> 12	0,94
Bagno con doccia	< 3	0,96	< 4,50	0,98	< 6	1,00	< 8	1,02	< 9	1,04	> 9	0,94
Ripostiglio	< 6	0,98	< 8	0,99	< 10	1,00	< 12	1,01	< 14	1,02	> 14	0,98
Corridoi e disimpegni (in percentuale dell'area totale coperta dell'appartament o)	< 12%	1,05	< 14%	1,03	< 16%	1,00	-	-	-	-	> 16%	0,90
Lavatoio	<3	0,96	<4	0,98	<5	1,00	-	-	<6	1,02	>6	0,98

b) **di destinazione**, ricavandoli dall'esperienza o da apposite tabelle.

Esso ha la funzione di determinare il grado di utilità di ogni parte dell'area costituente l'unità immobiliare.

Valori indicativi dei coefficienti di destinazione per vani di abitazione

N.	Ambienti e dipendenze	Coefficienti
1	Ingressi	0,85
2	Camere, soggiorni, etc.	1,00
3	Cucine-tinelli	0,95
4	Tinelli	0,92
5	Cucine-cottura	0,90
6	Ripostigli, guardaroba	0,82
7	Bagni-wc	0,90
8	Disimpegni	0,80
9	Cantine	0,33
10	Autorimesse singole	0,50
11	Verande	0,40
12	Balconi scoperti	0,20
13	Balconi coperti	0,25
14	Giardini di proprietà esclusiva	0,15

15	Aree scoperte condominiali	0,05
----	----------------------------	------

Valori indicativi per coefficienti di destinazione per negozi

N.	Ambienti e dipendenze	Coefficienti
1	Negozi in pianterreno a) sporgenti su strade importanti b) sporgenti su strade secondarie	2 - 6 (4) 1 - 5 (2)
2	Locali di deposito in pianterreno	0,70

c) **di altezza vani**, assunto ad es. uguale a 1 per altezze dei locali uguali a circa tre metri. Esso quantifica i vantaggi e gli svantaggi di altezze dei vani eventualmente diverse dalla norma.

d) **di esposizione od orientamento**, ad es.:  
Nord = 0,94, Ovest = 0,98, Sud = 1,00, Est = 1,05.  
Esso quantifica i vantaggi e gli svantaggi dovuti all'orientamento dei vari locali.

e) **di prospetto o di veduta**, si quantifica attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli locali, per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno. Esso aumenta con la lunghezza di visuale e quindi col piano.

f) **di luminosità**, esso tiene adeguato conto della maggiore o minore illuminazione naturale di cui fruisce l'ambiente in esame.

**I prodotti dei coefficienti di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) relativi ad ogni ambiente, moltiplicati per la superficie dello stesso, danno la superficie di ogni vano od area scoperta, ragguagliata ai coefficienti particolari.**

Sommate tali superfici si ottiene, per ogni unità immobiliare, la **superficie complessiva ragguagliata**. A tale superficie il tecnico, deve applicare poi, i **coefficienti globali**, i cui valori sono ricavabili da apposite tabelle riportate in molti testi di estimo; i principali sono i seguenti:

a) **di piano**, i valori in tabella si riferiscono a edifici dotati di ascensore, ubicati in zone urbane poco rumorose o scarsamente trafficate:

Valori indicativi del coefficiente di piano

PIANO	valori
SCANTINATO	0,93
TERRENO	0,89
PIANO 1°	0,96
PIANO 2°	1,00
PIANO 3°	1,011
PIANO 4°	1,02

b) **di superficie complessiva**, si ricavano da apposite tabelle, come quella sotto riportata per esempio:

Valori indicativi del coefficiente di superficie complessiva

Appartamenti			Negozi		
SUPERFICIE COPERTA	mq.	valori	SUPERFICIE COPERTA	mq.	valori
<= 80		0,82	<= 40		0,92
<= 90		0,87	<= 50		1,00

<=100	0,91	<= 60	1,03
<=110	0,95	<= 80	1,05
<=120	1,00	>80	1,09
<=130	1,01		
<=140	1,03		
<=150	1,05		
>150	1,07		

c) **di funzionalità globale**, che sintetizza un giudizio tecnico di comodità, praticità e conforto, che ogni unità immobiliare può fornire in relazione alla superficie totale ed alla sua ripartizione fra i diversi usi. Effettuati i prodotti di tali coefficienti globali per la superficie complessiva ragguagliata ai coefficienti particolari, il tecnico deve ricavare, per ogni unità immobiliare di proprietà esclusiva, la superficie di calcolo condominiale.

La determinazione dei millesimi, infine, in base a tali superfici di calcolo condominiale, si ottiene dividendo, per ogni unità immobiliare, la superficie ad essa relativa, per la somma complessiva di tutte le superfici del condominio, ottenendo una tabella: la TABELLA A - detta delle Proprietà individuali o generali.

Nota: i valori sopra esposti come esempio sono del tutto indicativi. Essi esprimono un giudizio del tecnico e possono variare da caso a caso, in base alla personale esperienza e alla bibliografia che il tecnico assume come base.

## **Indicazioni di calcolo fornite dal ministero**

26 MARZO 1966 N. 12480 – Ministero dei lavori pubblici – Direzione generale edilizia statale e sovvenzionata – div. XVI-bis: Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci.

Allo scopo di evitare che i collaudatori dei fabbricati realizzati con l'intervento dello Stato da cooperative edilizie, nel procedere al riparto del costo delle costruzioni fra i diversi assegnatari degli appartamenti adottassero criteri disparati, questo Ministero con circolare 1° luglio 1926 n. 9400 (§1122) diramò opportune istruzioni per precisare i criteri di massima che i collaudatori dovevano tenere presenti nell'espletamento dell'incarico.

Pertanto le nuove esigenze determinate dal progresso della tecnica edilizia ed i nuovi orientamenti di valutazione e di preferenze da parte dei soci assegnatari, inducono ora a rielaborare i criteri suggeriti con la sopracitata circolare, e ad emanare una nuova completa normativa della materia.

Tenuto anche conto di quanto osservato in sede consultiva dalla Commissione Centrale

di Vigilanza per l'edilizia economica e popolare, si provvede dunque a precisare, in particolare, i criteri di ammissibilità delle spese ai benefici di legge, le componenti dell'importo netto da ripartire, i criteri fondamentali di determinazione del costo-valore degli alloggi.

Sembra tuttavia opportuno premettere alcune considerazioni di carattere generale, per meglio configurare la funzione del collaudatore per quanto concerne sia il collaudo delle opere eseguite sia il riparto della spesa sostenuta.

Secondo i principi generali, valevoli in materia di opere pubbliche, ai quali si ispirano le specifiche disposizioni riguardanti i lavori degli enti costruttori di case economiche e popolari il compimento delle opere costruite deve essere riconosciuto "regolare" mediante il collaudo, che va eseguito da persona, rivestita di particolari requisiti, nominata nei modi di legge (2).

Il collaudatore, incaricato di accertare tale regolarità attraverso la rispondenza dell'opera alle previsioni del progetto ed alle buone regole della tecnica, svolge, in questo campo, una funzione di controllo nell'interesse preminente dello Stato, tenuto conto che lo Stato assume, tra i suoi fini, come si desume dal t.u. 28 aprile 1938 n. 1165, quello di promuovere l'edilizia popolare ed economica ed all'uopo agevolare la realizzazione di programmi costruttivi col sistema del concorso o del contributo nella spesa o con altre modalità, e di conseguenza, si riserva il potere di vigilare e verificare che le relative costruzioni siano eseguite col rispetto delle regole tecniche e delle altre norme idonee a garantire il raggiungimento delle finalità predette.

\* \* \*

Prima di procedere alla ripartizione della spesa, il collaudatore dovrà tener presente che, qualora si tratti di più edifici costruiti dalla stessa cooperativa in uno stesso appezzamento di terreno ed in esecuzione di un unico programma costruttivo, la spesa da ripartire è quella complessiva, come se detti edifici costituiscano un unico fabbricato (senza, cioè, far gravare soltanto su un gruppo di soci le eventuali maggiori spese sostenute – necessariamente – per fondazioni o sistemazioni speciali del loro edificio).

Dovranno quindi essere esattamente stabilite le aree di uso comune, quelle assegnate in proprietà e quelle assegnate in uso, elementi che devono risultare in maniera esatta dai verbali di assegnazione ai singoli soci. E' evidente infatti che soltanto le proprietà concorrono nelle quote millesimali tra i soci.

La ripartizione, inoltre dovrà essere effettuata sulla base delle caratteristiche distributive e di rifinitura previste nel progetto o nelle varianti approvate, mentre le modifiche di qualsiasi genere, sia distributive che di qualità di materiali impiegati, introdotte dal singolo socio, non dovranno essere computate, rimanendo così l'eventuale maggiore onere ad esclusivo carico del socio stesso. In altre parole è compito del collaudatore procedere alla ripartizione della spesa limitando l'accertamento della stessa e la determinazione delle quote millesimali esclusivamente all'ammontare ammissibile ai benefici di legge (mutuo e contributo). Il che chiarisce come ogni onere relativo a patti e condizioni direttamente intervenute tra impresa e singoli soci debba rimanere estraneo



all'accertamento di specifica competenza del collaudatore sia per quanto concerne il rapporto cooperativa-Stato sia per quanto attiene al rapporto Cooperativa-Impresa.

Si è sottolineato quanto precede non per escludere la evenienza che il collaudatore valuti – soprattutto a richiesta della Cooperativa – anche le eventuali modifiche apportate ad ogni singolo alloggio su domanda del rispettivo assegnatario (caratteristiche distributive, materiali, rifiniture), ma ai fini della esatta determinazione di quelle quote millesimali la cui rilevanza appare evidente considerando che in base ad esse dovranno far carico ai soci, proporzionalmente, le spese condominiali, in conformità e con le eccezioni previste dalle disposizioni di cui al Capo 4° del titolo XII del t.u. 28 aprile 1938 n. 1165.

In conclusione, l'importo netto complessivo della spesa da ripartire tra i singoli assegnatari deve essere determinato rispettando i seguenti criteri:

- a) le opere le quali, ai sensi delle vigenti disposizioni, siano ritenute non necessarie ed aventi carattere di lusso debbono essere escluse per intero dal contributo e dal mutuo;
- b) le opere necessarie, ma eseguite con criteri di lusso, debbono essere escluse dal contributo e dal mutuo per la differenza tra il loro importo e quello delle opere ordinarie corrispondenti;
- c) le opere ammissibili al contributo ed al mutuo ma differenti da quelle della generalità dei soci debbono essere addebitate direttamente ai rispettivi soci, prima di stabilire il riparto secondo i criteri che seguono.

\* \* \*

**Il collaudatore, impostando il calcolo millesimale sulla base delle superfici reali, accertate per sua diretta constatazione, dovrà pervenire alla determinazione del costo-valore degli alloggi in base alla valutazione delle caratteristiche di ogni ambiente singolarmente considerato.**

**Si parla di costo-valore in quanto la ripartizione va effettuata non solo in funzione del costo di costruzione, ma anche tenendo conto, in maniera relativa tra gli appartamenti, del valore effettivo che ad ognuno di essi compete.**

**Dette caratteristiche possono distinguersi come segue:**

- a) caratteristiche che derivano da proprietà intrinseche: destinazione;
- b) caratteristiche che derivano da condizioni relative all'esterno o da fattori totalmente esterni: altezza di piano, orientamento, prospetto;
- c) caratteristiche che derivano sia da proprietà intrinseche sia da condizioni esterne: luminosità.

**Oltre alle predette che, ripetesi, vanno riferite ad ogni singolo ambiente, può, in taluni eccezionali casi, risultare opportuno considerare una caratteristica intrinseca dell'alloggio valutato nella sua unità: la funzionalità globale dell'appartamento. All'atto pratico, gli accennati criteri di valutazione si traducono nell'applicazione di determinati coefficienti riduttori (minori cioè dell'unità) i quali riferiti alla superficie dei singoli ambienti, ne diminuiscono l'entità, trasformandola da superficie reale in superficie virtuale.**

**Detti coefficienti sono i seguenti e devono essere tutti applicati poiché, dato il meccanismo del sistema, la mancata considerazione di taluno di essi equivale ad**

**attribuire al coefficiente riduttore omesso il valore massimo unitario:**

- a) coefficiente di destinazione,**
- b) coefficiente di piano,**
- c) coefficiente di orientamento,**
- d) coefficiente di prospetto,**
- e) coefficiente di luminosità,**
- f) coefficiente di (eventuale) funzionalità globale dell'alloggio.**

**Nel redigere il riparto di spesa, la prima operazione da compiere è il calcolo della consistenza della superficie di ogni singolo vano quale risulta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente riduttore di destinazione.**

**Successivamente, la superficie del vano così determinata deve essere ulteriormente ridotta con l'applicazione dei coefficienti di orientamento, prospetto e luminosità.**

**Si sommano quindi – per ogni alloggio – le superfici di tutti i vani come sopra ottenute e la superficie complessiva risultante si moltiplica per il coefficiente riduttore di piano: si perviene in tal modo alla determinazione della superficie virtuale totale di ciascun appartamento.**

**La quota millesimale afferente ad ogni appartamento risulta dal rapporto tra la superficie virtuale dell'appartamento stesso e la somma delle superfici virtuali di tutti gli alloggi, con esclusione, dell'appartamento del portiere (ove esista) e di ogni altra area comune.**

**Ciò premesso, allo scopo di raggiungere uniformità ed obiettività di criteri, si forniscono e si illustrano i valori indicativi medi per ognuno dei coefficienti sopraindicati.**

**Coefficiente di destinazione. – ha il fine di stabilire una valutazione degli spazi costituenti l'alloggio in relazione alla misura della loro utilità. E' chiaro che la percentuale di spazio destinata ad accessori (intendendo per accessori tutti i vani ad eccezione delle stanze vere e proprie) in relazione alla utilizzazione, non può avere, nella valutazione, lo stesso peso della percentuale di spazio destinata a stanze.**

**Per due appartamenti di egual numero di stanze, e, quindi, presumibilmente, di superficie totale pressoché eguale, lo spazio destinato ad accessori in più o in meno, rispettivamente, non può offrire vantaggi o svantaggi, valutabili in misura eguale alla maggiore o minore superficie, come è giusto per la maggiore o minore superficie delle stanze; detti vantaggi o svantaggi debbono essere valutati in misura proporzionale alla maggiore o minore superficie dello spazio destinato ad accessori, con l'applicazione di un coefficiente minore dell'unità.**

**Per due appartamenti di diverso numero di stanze, e quindi, di diversa superficie, normalmente lo spazio destinato ad accessori (nel caso prima specificato) costituisce una percentuale maggiore, rispetto alla totale superficie, nell'alloggio più piccolo, mentre l'utilità di detto spazio è proporzionalmente maggiore nell'alloggio più grande, in quanto serve maggior numero di stanze.**

**Quindi, se la detta superficie di accessori fosse valutata in maniera eguale alla superficie delle stanze, la stima sarebbe a discapito degli alloggi più piccoli.**

**Per il coefficiente di destinazione si indicano i seguenti valori:**

- camere .....	1,00
- servizi (cucina, bagno, latrina, ripostiglio) .....	0,90
- corridoi, disimpegni .....	0,80
- logge racchiuse tra tre pareti .....	0,50, 0,35
- cantine e soffitte (di sgombero) .....	0,45, 0,30
- balconi coperti .....	0,30
- balconi scoperti .....	0,25
- terrazzo a livello .....	0,22
- giardini ed aree di rispetto .....	0,15, 0,10

E' peraltro da tenere presente che per le terrazze a livello, i giardini e le aree di rispetto, i valori del coefficiente sono solo indicativi influenzando nella valutazione, in modo sostanziale, l'entità dell'estensione di dette superfici sia rispetto alla superficie dell'alloggio, sia rispetto all'effettivo grado di utilizzazione e di godimento.

Inoltre, il valore del coefficiente di destinazione potrà essere opportunamente ridotto in caso di particolari servitù dell'ambiente da valutare.

**Coefficiente di piano.** – Deve tener conto di tutte le condizioni che caratterizzano un appartamento o un ambiente per il fatto di trovarsi ad una altezza minore o maggiore relativamente ad altri e, deve, quindi, considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, rumorosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporti (masserizie ecc.). Taluni di questi aspetti non sono univocamente legati alla sola altezza del piano, e, pertanto, per essi, con questo coefficiente si considera la sola quota parte relativa.

Nella determinazione di questo coefficiente, è anzitutto necessario rilevare la sostanziale differenza tra i casi, che normalmente si verificano, di fabbricati dotati di ascensori e i casi, meno frequenti, ma pure possibili, di fabbricati senza ascensore.

Valutando globalmente la misura dei vantaggi che ad un dato appartamento derivano con l'aumentare dell'altezza e la misura corrispondente degli svantaggi, non sembra che la condizione di optimum possa spettare al primo piano, quanto piuttosto al secondo e non solo a questo: ciò sempre tenendo presente, come già detto, "tutte" le condizioni che caratterizzano un certo ambiente per il fatto di trovarsi ad un certo piano.

Per il caso di fabbricati con ascensore si adotteranno i valori seguenti.

Indicato con ps il piano scantinato, pt il piano terreno, pr l'eventuale piano rialzato, p1 il primo piano, si indicano i piani sovrastanti con indici variabili da 2 a n

ps : 0,75

pt : 0,85

pr : 0,90

p1 : 0,95

da p2 a pn-2 : 1,00

pn-1 : 1,00 con detrazioni eventuali  
pn : 1,00 con detrazioni eventuali.

Le detrazioni eventuali possono essere per ambienti sotto terrazzo: 0,03; sotto tetto: 0,02 e per particolari servitù (lavatoi, cabine) : 0,02.

Nel caso, invece, di fabbricato privo di ascensore, evidentemente, la misura degli svantaggi aumenta rispetto a quella dei vantaggi in proporzione diretta all'altezza del piano, e, pertanto, i valori precedenti, in questo caso, devono subire alcune modifiche.

Fermi restando i valori stabiliti per ps, pt, pr si ritiene equo assegnare il coefficiente 1,00 a p1 mentre da p2 a pn la riduzione deve essere proporzionale al numero dei piani fino a raggiungere il minimo di 0,90 per l'ultimo piano.

Anche in questo caso potranno operarsi nella stessa misura le detrazioni suaccennate. I valori del coefficiente di piano così stimati valgono nel caso normalmente ricorrente di fabbricati ad un non elevato numero di piani. Dovendo considerare eccezionalmente un fabbricato di tipo intensivo occorrerà stabilire una variabilità del coefficiente deducibile dai valori di appetibilità commerciale.

**Coefficiente di orientamento.** – Deve tener conto di tutti i vantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato. La variazione del coefficiente deve essere continua lungo tutto l'arco N-E-S-W pur non essendo proporzionale all'angolo di rotazione. I valori da adottare sono:

- quadrante SE-SO : 1,00, 0,97

- quadrante  
ì NE-SE  
í : 0,97, 0,90  
î NO-SW

- quadrante NO-NE : 0,90, 0,80

- per ambiente senza finestra, interni agli alloggi: 0,75.

**Coefficiente di prospetto.** – Si riferisce alla caratteristica relativa ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un alloggio o ambiente rispetto ad altri dall'apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio: è chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica. E' da tener presente che i vantaggi connessi a quest'ultimo aspetto in relazione alla maggiore altezza della quota stradale, sono già stati considerati nella stima del coefficiente di piano.

Nella stima del coefficiente in esame il collaudatore dovrà porre particolare

attenzione essendo evidente che i maggiori o minori benefici devono riferirsi ad un assetto edilizio stabile già realizzato o da realizzare sulla base di precisi vincoli urbanistici.

Seguono i valori da adottare per il coefficiente di prospetto:

- su giardini, vedute panoramiche, strade ..... 1,00, 0,95
- su zone di rispetto ..... 0,90, 0,85
- su cortili ..... 0,85
- su chiostrine ..... 0,80
- locali senza finestre e cantinati ..... 0,75

**Coefficiente di luminosità.** – Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La misura della luminosità dipende sia dall'altezza del piano, sia dall'orientamento, sia dal rapporto tra la superficie illuminante (apertura delle finestre) e quella illuminata (ampiezza del rispettivo vano).

Tuttavia, dato che gli effetti di maggiore o minore luminosità derivante dai primi due fattori sono già stati considerati nei coefficienti di piano e di orientamento, nella valutazione del coefficiente di luminosità si deve tener conto soltanto del rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con il detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive sproporzionate differenze di valutazione.

Pertanto, con riferimento ai valori normalmente in uso per il sopraccennato rapporto di luminosità e salve le eccezioni dovute a casi particolari, da valutarsi dal collaudatore, si ritiene che i valori da attribuire al coefficiente di luminosità in relazione al rapporto tra superficie delle finestre e superficie degli ambienti siano i seguenti:

indicando con  $K=S_f/S_a$  detto rapporto:

per  $K=1/6$  o maggiore  $l=1,000$

per  $K=1/7$   $l=0,965$

per  $K=1/8$   $l=0,940$

per  $K=1/9$   $l=0,920$

per  $K=1/10$   $l=0,900$

per spazi aperti  $l=1,000$

**Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio.** – In generale deve presumersi che trattandosi di riparti di spesa relativi a fabbricati i cui prospetti sono stati regolarmente approvati, gli standards minimi sia degli alloggi nella loro unità sia dei vani relativi, vengano rispettati.

Potrebbe, comunque, eccezionalmente, verificarsi il caso particolare in cui gli standards medesimi non fossero osservati e di ciò deve essere tenuto conto.

E' possibile, ad esempio, che si verifichino anomalie fra percentuale di superficie utile di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonché differenze di criteri distributivi, tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In tali casi, e quindi, non in linea generale, è necessario introdurre uno specifico coefficiente di funzionalità globale dell'appartamento, da valutarsi dal collaudatore entro limiti comparativi compresi tra 1,00 e 0,90 e da applicarsi alla sommatoria delle superfici virtuali di tutti gli ambienti costituenti l'alloggio, determinate in base agli altri coefficienti caratteristici.

A conclusione dell'esposizione dei criteri di valutazione da seguire per la determinazione delle quote millesimali tra i soci, è opportuno aggiungere una considerazione di carattere specifico attinente alla particolare situazione che può, sia pure eccezionalmente, presentarsi allorché il divario tra le altezze nette dei piani superi il valore di 5 cm. In tal caso, più che ricorrere al calcolo dei volumi virtuali è opportuno introdurre un coefficiente di volume i cui valori siano proporzionali ai rapporti tra le altezze minori e quella massima dei vari piani; il coefficiente, quindi, riduttore da applicare alle superfici dei soli ambienti o vani propriamente detti.

\* \* \*

Il riparto di spesa dovrà essere compilato e comunicato con la maggiore urgenza alla Cooperativa tramite il Provveditorato alle Opere Pubbliche – per gli adempimenti di cui all'art.84 del t.u. 28 aprile 1938 n.1165 - e comunque immediatamente dopo le risultanze del collaudo.

\* \* \*

I nuovi criteri non si applicano ai collaudi (od ai riparti di spesa) già affidati al collaudatore o già compiuti alla data della presente, nonché a quelli rinnovati dopo tale data in sostituzione di altri effettuati in applicazione della precedente normativa.

E' abrogata la circolare 1° luglio 1926 n.94.

\* \* \*

I competenti Uffici, cui si invia la presente circolare, nell'affidare gli incarichi di collaudo richiameranno la particolare attenzione dei collaudatori sull'obbligo di attenersi alle norme in essa contenute.

(2) Attualmente e fino al dicembre 1996 la nomina del collaudatore è di competenza del Provveditore regionale alle opere pubbliche qualunque sia l'importo delle opere da collaudare, in virtù dell'art.14 d.l. 15 marzo 1965 n.124, convertito nella legge 13 maggio 1965 n.431, la cui validità è stata appunto prorogata al 31 dicembre 1966 con legge 23 dicembre 1965 n.1419.[Nota del testo].

## Percentuali di apprezzamento - deprezzamento valore per unità immobiliari in condominio

### Immobile senza ascensore

piano seminterrato:	-30%
piano terra:	-20%
piano terra con giardino:	-15%
primo piano:	0%
secondo piano:	- 5%
terzo piano:	-10%
quarto piano:	-20%
quinto piano:	-30%
sesto piano:	-40%

### Immobile con ascensore

piano seminterrato:	-30%
piano terra:	-20%
piano terra con giardino:	-15%
primo piano:	-10%
secondo piano:	- 6%
terzo piano:	- 3%
quarto piano:	0%
quinto piano:	+ 5%
sesto piano:	+10%
ultimo con terrazzo di copertura:	+15%
attico con terrazzo a livello:	+20%

### Coefficienti di luminosità e orientamento

Sud/Est, Est, Sud:	0%
Sud/Ovest, Ovest:	-5%
Nord/Est:	-10%
Nord:	-15%

### Coefficienti di esposizione

su via a basso traffico:	- 5%
su via rumorosa:	-10%
su via silenziosa:	+ 5%
su piazza storica:	+20%
su via principale, parco, giardino	+10%
su distacco:	-10%
su cortile interno:	-20%
su unico lato:	- 5%
su due lati:	0%
su più lati:	+ 5%

### Disponibilità di balconi e terrazzi

abitazione senza balcone:	-10%
abitazione con un balcone:	0%
abitazione con due balconi:	+ 5%
abitazione con terrazzo:	+10%

#### Complessità di servizi nell'abitazione

abitazione di taglio medio con un solo bagno:	-10%
abitazione di taglio medio con più bagni:	+ 5%

#### Tipologia di riscaldamento riscaldamento abitazione

provvista di riscaldamento autonomo:	+5%
provvista di riscaldamento centralizzato:	0%
sprovvista di riscaldamento:	-5%

#### Superficie dell'abitazione

superficie inferiore a mq. 60:	+10%
superficie inferiore a mq. 50:	+20%

#### Vetustà e ambiente stabile

stabile d'epoca:	+5%
in zona degradata:	-20%

#### Disponibilità di parcheggi

con difficoltà di parcheggio:	-10%
con facilità di parcheggio:	+10%

#### Disponibilità di trasporti nelle vicinanze

mezzi pubblici vicini:	+5%
mezzi pubblici lontani:	-5%

#### Riduzioni per immobili affittati

contratto in equo canone:	-30%
contratto equo canone disdettato:	-20%
contratto libero:	-20%

#### SENTENZA N. 7300 DEL 26 MARZO 2010

#### COMUNIONE E CONDOMINIO – APPROVAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI – NATURA – CONSEGUENZE IN TEMA DI REVISIONE PER ERRORE

In tema di condominio negli edifici, la Corte, operando una mediazione tra opposti pregressi orientamenti, ha precisato in quali casi l'approvazione delle tabelle millesimali riveste o meno valore negoziale, con il conseguenziale effetto di attrarre l'errore che giustifica la loro revisione nell'ambito applicativo, rispettivamente, della disciplina dei vizi del consenso (art. 1428 cod. civ.) ovvero di quella recata dall'art. 69 disp. att. cod. civ., in quanto consistente nell'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

<http://www.cortedicassazione.it/Notizie/GiurisprudenzaCivile/SezioniSemplici/SchedaNews.asp?ID=2717>



## **Condominio, tabelle, modifiche, precisazioni Cassazione civile , sez. II, sentenza 10.02.2010 n° 3001**

.. la quale, premesso che l'errore rilevante ai fini dell'art. 69, disp. att., c.c., deve avere carattere oggettivo ed essere causa di un'apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nelle tabelle alle unità immobiliari e quello effettivo, rigettò l'impugnazione, osservando che l'attore non aveva indicato, né tanto meno dimostrato, con la dovuta specificità l'errore o gli errori oggettivamente verificabili dai quali erano affette le tabelle e l'erroneità di esse non poteva trarsi dalla loro divergenza da quelle formate nel giudizio dal c.t.u. in base a criteri e coefficienti di valutazione e di calcolo utilizzati nell'attualità; aggiunse che “quand'anche l'errore rilevante potesse essere costituito dalla scelta o valorizzazione di parametri di valutazione, difforni da quelli comunemente utilizzati”, e non solo dalla loro inesatta o disomogenea applicazione alle singole unità immobiliari, la parte non aveva fornito la prova “di quali fossero stati i criteri di calcolo e di valutazione concretamente utilizzati per la formazione delle tabelle originarie” e la loro coincidenza con quelli utilizzati dal c.t.u. per giungere alla formazione di tabelle difforni..... A tali principi si è adeguata la sentenza impugnata, in quanto, precisato che momento rilevante ai fini della verifica di un errore nelle tabelle era quello della loro formazione e dato anche per ammesso che un errore nella valutazione delle singole unità immobiliari poteva derivare dalla scelta o valorizzazione di parametri di valutazione difforni da quelli all'epoca comunemente utilizzati, ha escluso, con un apprezzamento in fatto non sindacabile per violazione di legge, la sussistenza della denunciata “perversione del criterio del piano” in ragione della mancanza di prova che: a) il coefficiente del piano fosse stato applicato con le modalità affermate dall'attore; b) all'epoca della formazione delle tabelle il valore degli immobili fosse direttamente proporzionale al piano; c) la divergenza fra i valori indicati nelle tabelle e quelli rilevati dal c.t.u. non fosse da imputare al concorrente utilizzo nella loro formazione di ulteriori criteri e coefficienti soggettivi di valutazione.....

Non diversamente è da escludere un'inversione del principio dell'onere della prova, giacché la Corte di appello ha collegato la soccombenza dell'attore all'esatta considerazione che egli doveva dimostrare l'esistenza dell'errore, o degli errori, costituenti fondamento della sua pretesa e che i criteri in base ai quali erano state formate le tabelle non erano stati accertati dalla c.t.u. e non potevano essere di per sé presunti dalla discordanza dei valori attuali delle unità immobiliari in essa indicati. .... Il secondo motivo è in parte inammissibile ed in altra infondato.

**I giardini di proprietà esclusiva vanno considerati nella formazione dei millesimi**, come sancito dalla Corte di cassazione con le importanti sentenze 1/7/2004, n. 12.108, e 27/7/2007, n. 16.644, che hanno riformato l'orientamento, datato ma spesso seguito nella prassi e da autorevole dottrina, fondato sulla sentenza della Corte di cassazione n. 1.615 del 18/9/1948, che valorizzava il fatto che il giardino di proprietà esclusiva (pertinenza dell'appartamento in condominio) costituisce una entità ben diversa e distinta dal fabbricato a cui è adiacente. Tale impostazione è stata superata dalle citate sentenze. In particolare, la sent. n. 16644 ha affermato che «( ) ai fini della redazione

delle tabelle millesimali, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali estensione, ampiezza, numero dei vani) che gli elementi estrinseci (quali l'ubicazione, l'esposizione, l'altezza), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini di proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile». Stesso discorso deve farsi per balconi o terrazze. Tale sentenza ha anche osservato che per la corretta applicazione del parametro di valutazione previsto dall'art. 68 delle disposizioni di attuazione del cod. civ. (ai fini degli effetti indicati dagli artt. 1123 e 1136 specificamente oggetto della sentenza ma, deve ritenersi, anche delle altre norme che presiedono alla suddivisione delle spese condominiali) per la determinazione delle tabelle millesimali, il riferimento al giardino non deve essere inteso con riguardo a tale bene in sé e per sé considerato, ma agli innegabili riflessi che la sua destinazione durevole al servizio e/o all'ornamento del bene principale determina in ordine all'accrescimento del valore patrimoniale di quest'ultimo. Ricordiamo che l'art. 68 dispone che per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 cod. civ. il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, che detti valori, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento e che nell'accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna porzione. Pertanto, il codice civile non esclude né ricomprende espressamente i giardini esclusivi fra gli elementi che devono concorrere al calcolo dei millesimi. Aggiungiamo che spesso, nella prassi, si è seguito il criterio (opposto a quello della sentenza di Cassazione del 1948) indicato nella circolare del ministero dei lavori pubblici n. 12480/1966, relativa agli appartamenti delle cooperative, nella quale si valorizzavano i giardini esclusivi con coefficienti 0,10/0,15 con la precisazione, peraltro, che gli stessi sono solo indicativi, influenzando sostanzialmente nella valutazione l'estensione di dette superfici e l'effettiva possibilità di godimento in relazione a elementi di fatto o di diritto (p. es: servitù).

**Revisione tabelle millesimali, TRIBUNALE TORINO, 14-06-2001** ..... Tanto è vero, che, anche in riferimento alla sopraelevazione ( espressamente prevista dall'art.69 disp. att. c.p.c. tra le opere che individuano le mutate condizioni dell'edificio), la sua realizzazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali le quali possono essere modificate e rivedute solo se tale sopraelevazione ha **notevolmente alterato** il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano ( Cass.1991 n.9579).

**Nel calcolo delle tabelle millesimali deve rientrare anche il giardino privato *Cassazione 27 luglio 2007, numero 16644***

Ai sensi della sentenza 16.644 del 27 luglio 2007 la Cassazione ha stabilito che, rientrano nei calcoli per redigere le tabelle millesimali, anche i giardini privati, pur non facendo parte in senso stretto del fabbricato, così come anche autorimesse e cantine dei singoli condomini. Tali elementi consentono un miglior godimento delle singole unità abitative con un aumento del valore patrimoniale dell'immobile, naturalmente laddove

non siano state già approvate tabelle allegate al regolamento condominiale contrattuale. Quindi resta evidente che anche le imprese edili costruttrici del fabbricato, al momento della redazione delle tabelle, dovrebbero tener conto di tale principio al fine di una spartizione equa.

**Le tabelle millesimali hanno solamente la funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali** Cass. sez. II, n. 7709 del 29/3/2007 Secondo i Giudici di Merito, sentenza n. 7709 del 29/03/2007, gli spazi esistenti all'esterno del torrino delle scale, ma ricadenti nella proiezione verticale della cassa di esse, non sono compresi tra gli accessori di proprietà esclusiva dei tre assegnatari degli alloggi, posti al secondo piano del fabbricato, proprio perché in linea con la corrispondente area inerente alla cosiddetta tromba delle scale. Né, al riguardo, può dispiegare alcun effetto il fatto che la tabella millesimale relativa a ciascun alloggio sito al secondo piano preveda anche gli spazi in contestazione, dal momento che essa non può costituire fonte di prova, ma attiene solamente al riparto degli oneri condominiali tra i vari partecipanti alla comunione. In tema di condominio, infatti, le tabelle millesimali hanno solamente la funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino, occorrendo invece al riguardo fare riferimento ai titoli di trasferimento delle unità immobiliari e al relativo regolamento, ove predisposto.

**Per l'approvazione provvisoria delle tabelle millesimali è sufficiente la delibera a maggioranza.**

*Cass. civ., sez. II, 21 novembre 2006, n. 24670*

In tema di ripartizione delle spese di condominio, la mancanza di tabelle millesimali applicabili in relazione alle spese effettuate consente all'assemblea condominiale di adottare, a titolo di acconto e salvo conguaglio, tabelle provvisorie, per le quali non occorre il consenso di tutti i condomini, necessario, invece, per l'approvazione di tabelle definitive.

(Pertanto la deliberazione assembleare maggioritaria, con la quale si sia proceduto alla ripartizione temporanea e provvisoria delle spese in base a una tabella non adottata con il consenso di tutti i condomini, è legittima.)

**Con la sentenza 6926/2007** la Suprema corte, hanno stabilito che per deliberare la modifica delle tabelle millesimali di *natura contrattuale*, è necessario che il delegato del condominio, che vota in assemblea, sia provvisto di una delega scritta con indicazione di voto riportata dalla delega stessa.

### **Altre sentenze Sentenze**

"I condomini, in attesa di determinare i millesimi come per legge, possono accordarsi su valori approssimati delle proprietà afferenti al condominio, salvo dover ripetere votazioni e conguagli di spesa, dopo la determinazione definitiva."

**(Cass. 10-08-1942, n. 2540)**

"La determinazione dei millesimi di proprietà non è inclusa tra le attività inderogabili, a norma dell'art. 72 delle disposizioni attuaz. c.c."

**(App. Genova 14-12-1956, n. 1220)**

"Né il c.c., né le disp. attuaz. c.c. stabiliscono che i valori delle proprietà immobiliari debbono essere espressi in millesimi; pertanto i valori delle proprietà immobiliari possono essere espressi in altro modo."

**(App. Roma 29-07-1958, n. 1673)**

"E' nulla la deliberazione adottata a maggioranza in materia di coefficienti millesimali di proprietà."

**(App. Roma 15-06-1959)**

"I coefficienti millesimali di proprietà, in mancanza di perizia approvata da tutti i condomini, devono essere dedotti dagli estimi catastali oppure, in difetto di accordo, mediante perizia giudiziaria."

**(Trib. Napoli 10-02-1961)**

"La formazione e la revisione delle tabelle millesimali può essere effettuata dalla assemblea a condizione che l'approvazione avvenga col consenso della totalità dei condomini."

**(Trib. Roma 26-05-1961)**

"L'assemblea, nel disporre le tabelle dei millesimi di ripartizione dei vari tipi di spesa si deve attenere ai criteri di cui agli art.li 1123, 1124 c.c.; altrimenti, le relative deliberazioni sono illegittime."

**(Trib. Firenze 3-12-1964)**

"Un locale per il commercio, che in forma contrattuale, sia stato esonerato dalle spese per i servizi non goduti, ugualmente deve contribuire alle spese di amministrazione condominiale (compenso per l'amministratore, spese postali, cancelleria, telefono, ecc.)."

**(Trib. Milano 186- 1965)**

"I valori delle tabelle millesimali di proprietà possono essere usati anche per ripartire le spese relative ad opere che, interessando soltanto una parte di condomini, debbano essere ripartite tra questi, a

norma dell'art. 1123 c.c."  
**(Cass. 30-05-1966, n. 1435)**

"Gli assenti, ed i dissenzienti possono invocare l'inefficacia della suddetta delibera anche oltre il termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137 c.c. Invece, le delibere non sono impugnabili dai condomini consenzienti in assemblea."  
**(Cass. 6-03-1967, n. 520)**

"Ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c., la determinazione della tabella millesimale è sempre obbligatoria per i condomini formati da più di quattro partecipanti."  
**(App. Napoli 14-12-1967)**

"La determinazione dei coefficienti millesimali di proprietà esige un negozio d'accertamento accettato da tutti i condomini, oppure una sentenza giudiziale di accertamento. Nel caso di frazionamento di un condominio, separando fabbricati distaccati che di esso facevano parte, è valida la delibera assembleare che calcola i nuovi millesimi di proprietà sulla base dei coefficienti millesimali del precedente condominio unico. Pertanto, non è nulla la deliberazione che approva il calcolo dei valori in millesimi di un edificio (non più facente parte di un complesso edilizio composto da altri fabbricati) deducendoli dai precedenti millesimi con un calcolo aritmetico che mantenga le proporzioni originarie fra i valori degli appartamenti dell'edificio."  
**(Cass. 6-05-1968, n. 1385)**

"La pretesa di un condomino rivolta alla determinazione dei coefficienti millesimali di proprietà, ha natura di azione di accertamento della proprietà; pertanto dà origine ad un procedimento contenzioso volto ad eliminare le suddette incertezze."  
**(Trib. Palermo 26-03-1969)**

"Le deliberazioni dell'assemblea, in materia di millesimi di proprietà, non rientrano nella disciplina condominiale, perché sono veri e propri negozi giuridici, vincolanti soltanto per i condomini partecipanti."  
**(Cass. 6-03-1970, n. 561)**

"La domanda al giudice, per la determinazione della tabella millesimale deve essere redatta ai sensi dell'art. 14 c.p.c."

**(Cass. 27-10-1972, n. 3308)**

"In mancanza dell'accordo tra i condomini, le tabelle millesimali vanno effettuate dal giudice su istanza degli interessati."

**(Cass. 5-07-1973, n. 1887)**

"La determinazione del valore delle unità immobiliari esige l'accordo unanime di tutti i condomini, o la deliberazione giudiziale; in caso di deliberazione a maggioranza, la nullità può essere impugnata soltanto dai condomini dissenzienti o assenti."

**(Trib. Napoli 21-02-1974, n. 64)**

"La modifica della tabella millesimale, richiede l'assenso della totalità dei condomini, non essendo sufficiente quello dei soli partecipanti all'assemblea; altrimenti è necessario il ricorso al giudice."

**(Cass. 14-12-1974, n. 4274)**

"Il condomino ha diritto di chiedere, in via giudiziale, la formazione della tabella millesimale, anche dopo l'accordo, intervenuto tra i condomini, di ripartire le spese in proporzione agli imponibili catastali, in quanto questo accordo può ritenersi vincolante soltanto all'attualità e non per il futuro."

**(Cass. 12-11-1975, n. 3808)**

"Si può sempre valutare, anche a posteriori, dopo l'approvazione delle tabelle, se sono stati raggiunti i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni."

**(Cass. 20-01-1977, n. 298)**

"Nelle cause relative alla tabella millesimale, il contraddittorio non è integro se non con la presenza di tutti i condomini."

**(Cass. 18-04-1978, n.1846)**

"La compilazione della tabella millesimale agevola la gestione del condominio, in applicazione del criterio che la quota di partecipazione del condomino al condominio è direttamente proporzionale al valore della proprietà singola ed è inversamente proporzionale al valore dell'intero edificio."

**(Cass. 26-04-1978, n. 1946)**

"Nel regolamento di condominio i valori delle unità immobiliari possono essere determinati facendo riferimento al numero dei vani e non ai millesimi. Infatti l'art. 72 disp. att. c.c. che elenca gli articoli non derogabili, non vi comprende anche l'art. 68 che prevede l'espressione dei valori dei piani in millesimi."

**(Cass. 21-05-1979, n. 2922)**

"La deliberazione con la quale, insieme al regolamento, è approvata la tabella dei coefficienti millesimali di proprietà, è un atto collettivo dovuto che può essere impugnato soltanto per difformità dei millesimi rispetto al valore effettivo delle proprietà."

**(Trib. Firenze 6-09-1981)**

"Se un condomino acquista il cortile sul quale affacciano i locali del fabbricato, ne consegue che il cortile stesso e le eventuali costruzioni in esso edificate, che siano in collegamento funzionale con locali appartenenti all'edificio condominiale, concorrono a formare il valore del piano, o della porzione di piano, cui sono collegate, a norma dell'art. 68 delle disp. att. c.c."

**(App. Bari 6-11-1981)**

"I condomini possono approvare, in via definitiva, le tabelle millesimali quando ancora le altre parti del regolamento sono in fase di discussione."

**(Cass. 7-11-1981, n. 5905)**

"A norma dell'art. 69 delle disposiz. attuaz. c.c., gli errori (essenziali) che richiedono la revisione delle tabelle millesimali sono di vario tipo: possono riguardare gli elementi di base del calcolo (estensione delle superfici, altezze dei piani, inesatte attribuzioni delle varie proprietà), può trattarsi di errori di diritto (ad esempio, quando si sia tenuto conto di fatti che, ai sensi dell'art. 68, ultimo comma, disposiz. att. c.c., siano irrilevanti). Non sono errori essenziali le diversità dei valori relativi ai criteri soggettivi di valutazione poiché, a norma dell'art. 1429 c.c. non sono errori che riguardano la qualità della cosa."

**(Cass. 11-01-1982, n. 116)**

"Il consenso, dei condomini assenti all'assemblea che abbia deliberato l'approvazione delle tabelle millesimali con voto unanime, può manifestarsi successiva- mente -per facta concludentia-; detta approvazione non richiede la forma scritta <ad substantiam> giacché non riguarda i diritti reali."

**(Cass. 11-01-1982, n. 116)**

"La mancanza delle tabelle millesimali non costituisce requisito di validità delle deliberazioni della assemblea, in quanto si può fare riferimento al numero delle camere per calcolare maggioranze e ripartire spese. Tale metodo è valido sino a quando, calcolate le tabelle, non risulti la divergenza tra i rapporti dei valori."

**(Cass. 5-10-1983, n. 5790)**

" Qualora, per la ripartizione delle spese condominiali, non si possa fare riferimento ad una tabella debitamente approvata, spetta al giudice stabilire la validità dei criteri adottati dal condominio determinando egli stesso il valore delle unità immobiliari, espresso in millesimi."

**(Cass. 9-02-1985, n. 1057)**

" Per l'approvazione delle tabelle millesimali si richiede il consenso di tutti i con- domini; gli assenti, oltre che i dissenzienti, possono far riconoscere la nullità della delibera d'approvazione, a ragione della loro mancata adesione."

**(Cass. 9-02-1985, n. 1057)**

"La tabella millesimale di proprietà non può essere utilizzata per il riparto di spese che non sono comuni a tutti i condomini perché relative a cose condominiali usate diversamente. In particolare, le spese per la manutenzione di fognature non possono essere attribuite a condomini che non usino le fognature stesse."

**(Cass. 18-11-1987, n. 8484)**

"Qualora dall'epoca di approvazione delle tabelle millesimali siano mutate le condizioni dell'edificio, con variazione della consistenza delle singole unità immobiliari, la ripartizione delle spese condominiali è legittimamente effettuata in conformità alle tabelle stesse fino a quando un condomino non proponga domanda di revisione e modifica delle tabelle, ai sensi dell'art. 69 disp. attuaz. c.c., nei confronti di tutti i condomini."

**(Cass. 31-05-1988, n. 3701)**

"L'errore che, ai sensi dell'art.69 disp. attuaz. c.c., determina la revisione delle tabelle millesimali, consiste nella obiettiva divergenza tra i valori delle singole unità immobiliari ed il coefficiente millesimale ad esse attribuito. Tale errore determina la revisione delle tabelle millesimali e non l'annullamento della delibera di approvazione. Diverso è invece l'errore che vizia il consenso del



condomino all'atto di approvazione delle delibere, come dagli artt. 1428 c.c. e seguenti."  
**(Cass. 21-07-1988, n. 4734)**

"La mancata approvazione delle tabelle millesimali da parte di un condominio non costituisce causa di responsabilità per il condominio stesso neppure se, di conseguenza, non è possibile ripartire le spese condominiali tra condomini ed inquilini, a norma della legge n. 392/1978, art. 9."  
**(Cass. 19-10-1988, n. 5686)**

"La deliberazione dell'assemblea che modifica le tabelle millesimali, approvata a maggioranza ma priva del consenso di tutti; condomini (compresi gli assenti) è nulla; pertanto, è impugnabile senza il limite di tempo di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c."  
**(Cass. 11-09-1989, n. 3920)**

"La formazione della tabella millesimale di proprietà agevola, ma non condiziona, la gestione del condominio."  
**(Cass. 25-01-1990, n. 431)**

"Il condomino che, nell'acquistare un appartamento dal costruttore-venditore, abbia accettato la tabella millesimale, allegata ai singoli contratti di vendita degli alloggi, ha la facoltà di impugnare la tabella medesima, ai sensi dell'art. 69 disp.att. del cod. civ. sotto il profilo dell'errore, al fine di ottenere la revisione della tabella, in relazione ed in proporzione agli effettivi valori delle singole unità immobiliari."  
**(Cass. 21-05-1991, n. 5722)**

"La disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali, contenuta in un regolamento contrattuale, può essere modificata da altra convenzione, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'an. 1322 del Cod. civ. La nuova convenzione, modificativa della tabella di ripartizione delle spese condominiali, non integrando una situazione di diritto, non richiede il ricorso alla forma scritta, necessitando soltanto il consenso dell'unanimità dei condomini (espresso in assemblea) la cui volontà (relativamente ai condomini assenti) può essere anche manifestata in forma tacita, ossia «per fácta concludentia» (non facendo, i condomini stessi, obiezione alla nuova convenzione, al ricevimento del verbale della assemblea)."  
**(Cass. 16-07-1991, n. 7879)**

"La costruzione della sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle

millesimali. Infatti, l'art. 69 delle disp. att. cod. civ., dispone che le tabelle possono essere rivedute e modificate, anche nell'interesse di un solo condomino, soltanto se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano."

**(Cass. 13-09-1991, n. 9579)**

"La citazione di uno dei condomini, per l'accertamento della invalidità ed inefficacia della tabella millesimale, deliberata dall'assemblea dei condomini senza voto unanime, deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini e non già del solo amministratore del condominio. La rappresentanza processuale passiva dei condomini vale per l'amministratore, a norma dell'art. 1131 del Cod. civ., relativamente alle parti comuni dell'edificio. Tuttavia, anche l'amministratore è passivamente legittimato alla causa relativa all'accertamento della invalidità delle tabelle millesimali, per il riflesso di tale argomento sulla tutela degli interessi comuni."

**(Cass. 10-04-1992, n. 4405)**

"La domanda, in sede giudiziaria, di uno dei condomini, per l'accertamento della invalidità della tabella millesimale deliberata in assemblea senza voto unanime (di tutti i partecipanti al condominio) deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini e non anche del solo amministratore del condomino, la cui rappresentanza processuale, a norma dell'art. 1131 del Cod. civ., è limitata alle parti comuni. L'amministratore è tuttavia legittimato alla causa in parola, per tutelare gli interessi comuni, che possono avere attinenza con l'accertamento della invalidità delle tabelle millesimali."

**(Cass. 10-05-1992, n. 5405)**

"Qualora non esista una tabella millesimale approvata da tutti i condomini, il condomino assente dalla assemblea (che abbia approvata una spesa) o dissenziente dai valori della tabella di ripartizione, non può sottrarsi al pagamento della quota. Successivamente, spetterà al Giudice di stabilire se la pretesa del condominio, nei confronti dei singoli condomini, sia conforme ai criteri stabiliti dalla legge, in riferimento ai valori delle singole quote di proprietà. A tal fine, il giudice potrà determinare, in via incidentale, anche in assenza di una specifica richiesta al riguardo, i valori di piano o porzioni di piano, espressi in millesimi."

**(Cass. 30-07-1992, n. 9107)**

"La tabella millesimale è modificabile soltanto con deliberazione adottata con il consenso di tutti i partecipanti al condominio, oppure può essere modificata da un provvedimento del giudice, nei soli casi tassativamente indicati dall'art. 69 disp. att. cod. civ."

**(Cass. 11-11-1992, n. 12115)**

"Il voto favorevole dato più volte e reiteratamente a delibere dell'assemblea condominiale, che dispongano la ripartizione delle spese straordinarie secondo coefficienti di ripartizione diversi dalle spese millesimali, ovvero l'acquiescenza alla concreta applicazione di queste delibere, può assumere il valore di un unico comportamento atto a rivelare la volontà dei condomini (che hanno partecipato alla votazione, oppure che hanno aderito ed accettato la differente suddivisione) di volere la parziale modifica delle tabelle millesimali. Quanto sopra può dar luogo per facta concludentia ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali; al tal scopo non è necessaria la forma scritta, ma è sufficiente il solo consenso, anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco, di tutti i condomini."

**(Cass. 17- 05-1994, n. 4814)**

"Il contenuto delle tabelle millesimali, approvate successivamente ad una compra-vendita di un appartamento, non è idoneo a costituire pretesto per modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto di un appartamento. Infatti, la tabella millesimale è un atto, il cui scopo e natura sono limitate alla valutazione del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese tra i condomini, nonché della misura della partecipazione del singolo condomino alla formazione della volontà assembleare."

**(Cass. 9-07-1994, n. 6501)**

"La sentenza, che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori della tabella millesimale di proprietà (in base all'art. 69 delle disp. att. cod. civ. e nei casi previsti da tale articolo) non ha natura dichiarativa (di un diritto) ma costitutiva (di nuovi coefficienti per la ripartizione delle spese), avendo la stessa funzione (e valore) dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini. L'efficacia di tale sentenza, decorre dal passaggio in giudicato (per il fatto che non esiste una specifica disposizione di legge contraria)."

**(Cass. 8-09-1994, n. 7696)**

"Il singolo condomino che, per vari anni, ha effettuato il pagamento dei contributi condominiali in base ad una tabella millesimale di fatto in vigore ancorché difforme da quella originaria non può opporsi al decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., richiedente il pagamento dei contributi condominiali, finché non propone domanda giudiziaria (nei confronti di tutti i condomini e non soltanto dell'amministratore) diretta ad ottenere la revisione della tabella, di fatto vigente, e salvo il diritto di ottenere la restituzione delle maggiori somme pagate indebitamente."

**(Cass. 19-01-1995, n. 602)**

"E' sempre fatta salva la possibilità, che non può essere derogata, della revisione delle tabelle millesimali, in presenza di errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, come previsto dall'art. 69 delle disp. att. cod. civ."

**(Cass. 28-01-1995, n. 1028)**

"La deliberazione assembleare, adottata a maggioranza, che approvi le tabelle millesimali, o la parte del regolamento anche non contrattuale relativa alla ripartizione delle spese, è inefficace nei confronti del condomino dissenziente, od assente, per nullità radicale (art. 1135 del Cod. civ.)."

**(Cass. 9-08-1996, n. 7359)**

"La revisione delle tabelle millesimali è possibile anche se l'errore, nella valutazione delle unità immobiliari, è stato determinato dall'applicazione di criteri normativi non più in vigore anche se vigenti al momento della formazione della tabella millesimale, che risulta pertanto da modificare."

**(Cass. 15-06-1998, n. 5942)**

"Sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura di esse, il giudice deve verificare o accertare, i valori di tutte le unità immobiliari, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi (quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione) incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati."

**(Cass. 15-06-1998, n. 5942)**

"Il criterio di valutare la quota, con la quale ciascun condomino partecipa al condominio, pari al rapporto tra il valore della proprietà di ciascun condomino ed il valore dell'intero edificio, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi di proprietà. In base a tale criterio, si può sempre valutare, anche a posteriori in giudizio, se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e per le relative deliberazioni siano state raggiunte (facendo riferimento ai valori delle unità immobiliari, favorevoli, o sfavorevoli, nelle votazioni delle delibere condominiali). Infatti la tabella dei millesimi agevola, ma non condiziona, lo svolgimento ed in genere la gestione del condominio."

**(Cass. 23-06-1998, n. 6202)**

"Nel caso in cui la tabella millesimale è contrattuale, l'azione prevista dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, fondata sull'oggettiva violazione del principio secondo cui alle spese condominiali devono far fronte tutti i condomini, in ragione del valore e delle caratteristiche delle rispettive proprietà individuali, non è esperibile, ed è esperibile invece l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà."

**(Cass. 2001, n.7908)** IL SOLE 24 ORE 27 ottobre 2001

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 di dette 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, dedursi 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. civ., sez. II, 9 febbraio 1985, n. 1057

**Cassazione Civile, Sez. II, 01 luglio 2004, n. 12018**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: Dott. Franco PONTORIERI - Presidente - Dott. Olindo SCHETTINO - Consigliere - Dott. Lucio MAZZIOTTI DI CELSO - Consigliere - Dott. Francesco Paolo FIORE - Consigliere - Dott. Vincenzo MAZZACANE - Rel. Consigliere - ha pronunciato la seguente SENTENZA sul ricorso proposto da: CALLEGARI RIDOLFI ADELE, RIDOLFI ALFONSA GIOVANNA, elettivamente domiciliati in ROMA VIA VAL DI FASSA 54 INT 3, presso lo studio dell'avvocato FRANCO FELLI, che li difende, giusta delega in atti; - ricorrenti - contro MANCA GIANCARLO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA NAZIONALE 204, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO BOZZA, che lo difende, giusta delega in atti; - controricorrente - nonché contro MARACCHIONI MILLO, PIERANTOZZI PASQUALONE ENRICHETTA, GENEROTTI PAOLINO, DEL FERRARO SILVANA, DEL GOBBO MARIO, MARACCHIONI MONTECCHIANI ROSSELLA, MASTRANTONI ELIO, SIBIDUSSI BESSI VARNA; - intimati - avverso la sentenza n. 510/00 della Corte d'Appello di ROMA, depositata il 16/02/00; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/01/04 dal Consigliere Dott. Vincenzo MAZZACANE; udito l'Avvocato BOZZA Alessandro, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto e chiede e deposita documentazione relativa a due sentenze citate da parte opposta nel ricorso; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Raffaele CENICCOLA che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

Con sentenza del 28.6.1995 il Tribunale di Roma, decidendo sulla domanda proposta da Adele Callegari contro la società Nora Lux Lucet e contro tutti i condomini dello stabile sito in Roma, via Gibilmanna 13, tendente alla modifica delle tabelle millesimali relative al valore delle singole unità immobiliari, dichiarava il difetto di legittimazione della menzionata società (costruttrice dell'edificio poi trasferito in proprietà a ciascuno degli assegnatari) e dichiarare operativa tra i condomini la nuova tabella millesimale redatta dal consulente tecnico d'ufficio.

Proposta impugnazione avverso tale decisione da parte della Callegari e della di lei figlia Alfonsa Giovanna Ridolfi, nel frattempo divenuta maggiorenne, resisteva in giudizio

soltanto il condomino Giancarlo Manca, mentre gli altri condomini restavano contumaci.

Con sentenza del 16.2.2000 la Corte d'Appello di Roma rigettava l'appello principale, oltre che quello incidentale proposto dal Manca.

Il giudice di Appello riteneva infondato l'assunto delle appellanti principali secondo cui nel calcolo delle tabelle millesimali non si sarebbe dovuto tener conto delle superfici dei giardini del piano terra, posto che il computo doveva essere riferito esclusivamente alle strutture murarie dei singoli appartamenti e non anche ai giardini, da considerare pertinenze accessorie al servizio della proprietà individuale distinte dal fabbricato; invero il valore del piano o della porzione di piano cui dovevano ragguagliarsi i millesimi espressi in apposita tabella ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c. doveva necessariamente tener conto anche dell'area destinata a giardino, a nulla rilevando la sua natura pertinenziale o accessoria rispetto all'appartamento, posto che nella nozione di piano rientrano tutti i piani dell'edificio, dal piano attico a quello terreno, muniti di spazi accessori destinati al servizio esclusivo delle singole unità immobiliari; d'altra parte l'errore che può dar luogo alla revisione delle tabelle millesimali deve essere attinente alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo e non anche determinato da criteri soggettivi di valutazione che non possono ritenersi essenziali.

Per la cassazione di tale sentenza la Callegari e la Ridolfi hanno proposto un ricorso affidato ad un unico motivo cui il Manca ha resistito con controricorso; gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

Diritto

Con l'unico mezzo formulato le ricorrenti, denunciando violazione e falsa applicazione degli articoli 68 - 69 disp. att. c.c., 817, 1117, 1118 e 1428 c.c. nonché vizio di motivazione censurano la sentenza impugnata per aver erroneamente ricompreso la superficie destinata a giardino nella determinazione della proprietà esclusiva ai fini della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni; in tal modo il giudice di appello ha trascurato di rilevare che il giardino costituisce una entità autonoma separata dall'edificio condominiale, ovvero una pertinenza dell'appartamento oggetto di proprietà esclusiva cui accede distinta e diversa dal fabbricato.

Le ricorrenti, rilevato che nell'atto di assegnazione in proprio favore dell'appartamento compreso nell'edificio condominiale non vi è alcun richiamo al giardino nel senso di un suo inserimento nei valori millesimali, invocano a sostegno del proprio assunto in particolare l'art. 1118 primo comma c.c., che prevede che il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionato al valore di piano o porzione di piano, se il titolo non dispone diversamente.

La censura è infondata.

Occorre prendere le mosse dall'art. 68 disp. att. c.c. che, nel prevedere nel regolamento di condominio la redazione di tabelle millesimali per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., assume come parametro di riferimento "i valori di piano o delle porzioni di piano ragguagliati a quello dell'intero edificio", ed aggiunge che ai fini di tale accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

Orbene costituisce dato pacifico, e viene comunque affermato da autorevole dottrina, che in proposito occorre richiamare, come oggettivi criteri di valutazione, sia elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva da parte di ciascun

condomino, quali estensione, ampiezza, natura degli intonaci e così via, sia elementi estrinseci, quali ubicazione, esposizione, altezza, numero ed ampiezza di balconi e terrazze.

È del pari incontestato che ai fini ora enunciati occorre considerare eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, quali autorimesse o cantine, concorrendo tali beni alla determinazione del valore patrimoniale del piano o delle porzioni di piano cui accedono; orbene nello stesso ambito si collocano i giardini, non essendovi alcun dubbio che questi ultimi hanno rilevanza in riferimento ad un miglior godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati.

Correttamente pertanto il giudice di appello ha ritenuto che il valore da assegnare ad ogni piano o porzione di piano deve essere determinato anche con riferimento ad eventuali spazi accessori quali balconi, terrazze o giardini.

Il diverso assunto sostenuto dalle ricorrenti nella censura sollevata secondo cui del giardino non dovrebbe tenersi conto ai fini della determinazione dei valori di piano o delle porzioni di piano proprio in quanto costituiscono delle pertinenze, ovvero entità diverse e distinte dal fabbricato condominiale, si caratterizza come sostanzialmente apodittico, non essendo state assolutamente chiarite le ragioni di un simile convincimento, che comunque contrasta palesemente con il concetto di pertinenza come accolto nel nostro ordinamento; invero, atteso che il vincolo pertinenziale evidenzia la funzione accessoria di un bene nei confronti di un altro bene in modo durevole, non vi è dubbio che il bene avente natura pertinenziale si configura come un elemento di comodità o di pregio del bene principale che, quindi, acquisisce un maggiore valore patrimoniale.

Il rilievo evidenziato dalle ricorrenti a sostegno della propria tesi in ordine al fatto che le pertinenze sono cose che conservano la loro natura e la loro individualità fisica rispetto alla cosa principale è del tutto influente ai fini che interessano in questa sede, trattandosi di profilo semmai attinente al regime delle pertinenze, ovvero alla estensione o meno alla cosa pertinenziale degli atti e dei rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale; pertanto, qualora la proprietà del bene principale si estende anche alla pertinenza, come si verifica nella fattispecie, il rapporto pertinenziale incide sulla determinazione del valore patrimoniale del primo bene.

Neppure può riconoscersi maggiore fondamento alla censura sollevata qualora si volesse interpretarla con specifico riferimento al fatto che il giardino, contrariamente alle altre pertinenze quali autorimesse o cantine, non è costituito da una struttura muraria.

Il rilievo, che comunque non risulta espresso e sviluppato in termini chiari ed esaurienti, è influente ai fini della corretta individuazione dei criteri necessari alla determinazione del valore del piano o delle porzioni di piano, non essendovi alcun dubbio che anche il giardino, come gli altri beni di natura pertinenziale, comporta una valorizzazione dell'immobile cui accede; in altri termini ai fini della corretta applicazione del parametro di valutazione previsto dall'art. 68 disp. att. c.c. per la determinazione delle tabelle millesimali, il riferimento al giardino non deve essere inteso con riguardo a tale bene in sé e per sé considerato, ma agli innegabili riflessi che la sua destinazione durevole al servizio e/o all'ornamento del bene principale determina in ordine all'accrescimento del valore patrimoniale di quest'ultimo.

Il ricorso deve pertanto essere rigettato; ricorrono giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M

La Corte,

rigetta il ricorso e compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Roma il 27.1.2004.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 1 LUG. 2004.