

Vincenzo Gugliotta Francesco Vassallo

TABELLE MILLESIMALI



Dario Flaccovio Editore

Vincenzo Gugliotta – Francesco Vassallo
TABELLE MILLESIMALI
ISBN 978-88-579-0049-0

© 2010 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686
www.darioflaccovio.it info@darioflaccovio.it

Prima edizione: ottobre 2010

Gugliotta, Vincenzo <1957->

Tabelle millesimali / Vincenzo Gugliotta, Francesco Vassallo. -

Palermo : D. Flaccovio, 2010.

ISBN 978-88-579-0049-0

1. Condominio - Spese - Ripartizione. I. Vassallo, Francesco <1960->.

333.3380285 CDD-22

SBN Pal0229256

CIP - Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Stampa: Tipografia Priulla, Palermo, settembre 2010.

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.



SERVIZI GRATUITI ON LINE

Questo libro dispone dei seguenti servizi gratuiti disponibili on line:

- file di aggiornamento al testo e/o al programma allegato
- possibilità di inserire il proprio commento al libro.

L'indirizzo per accedere ai servizi è: www.darioflaccovio.it/scheda/?codice=DF0049

INDICE

Premessapag. IX

PARTE PRIMA

La teoria

Capitolo 1 – Cenni giuridici sul condominio

- 1.1. Appunti storici del condominio negli edifici » 3
 1.2. Diritto di proprietà – Comunione e condominio » 4

Capitolo 2 – Tabelle millesimali

- 2.1. Definizione » 7
 2.2. Approvazione della tabella dei valori millesimali » 8
 2.3. Revisione della tabella dei valori millesimali » 11
 2.3.1. Errori della tabella millesimale » 11
 2.3.2. Revisione per mutate condizioni » 14
 2.4. Modalità per la revisione della tabella dei valori millesimali » 16

Capitolo 3 – Assemblea condominiale » 19

- 3.1. Definizione » 19
 3.2. Validità della convocazione dell’assemblea » 19
 3.3. Modalità di convocazione dell’assemblea » 20
 3.3.1. Occasioni in cui convocare l’assemblea » 21
 3.4. Presupposti per la validità dell’assemblea » 21
 3.5. Verbale di assemblea e deliberazioni dell’assemblea » 22
 3.6. Delibere nulle o annullabili » 24

Capitolo 4 – diritti sulle parti comuni

- 4.1. Proprietà generale » 27
 4.2. Utilizzazione differenziata e separata » 28
 4.3. Identificazione di cose e impianti inseribili in proprietà di utilizzazione differenziata e separata » 30
 4.4. Tabelle derivate di proprietà per utilizzazione differenziata e/o separata » 31

Capitolo 5 – Calcolo del valore millesimale

- 5.1. Indicazioni generali » 33
 5.2. Stima millesimale » 33
 5.3. Le caratteristiche del fabbricato » 35
 5.4. Suddivisione e rilievo delle unità immobiliari » 35
 5.5. Calcolo della superficie (o volume) reale – Coefficienti di riduzione coefficienti di riduzione » 37

Capitolo 6 – Coefficienti di riduzione

6.1. Definizione	»	39
6.1.1. Coefficiente di altezza di piano	»	40
6.1.2. Coefficiente di luminosità	»	41
6.1.3. Coefficiente di orientamento	»	42
6.1.4. Coefficiente di esposizione o di prospetto	»	43
6.1.5. Coefficiente di utilizzazione	»	44
6.1.6. Coefficienti di destinazione	»	44
6.1.7. Coefficienti di servitù	»	45
6.2. Determinazione di un unico coefficiente	»	46

Capitolo 7 – Tabelle derivate dal valore di proprietà generale

7.1. Indicazioni generali	»	47
7.2. Tabelle A dei valori di proprietà di utilizzazione differenziata e utilizzazione separata	»	47
7.3. Tabella B dei valori millesimali riferiti alla manutenzione delle scale e di esercizio degli ascensori	»	48

PARTE SECONDA

Il software allegato

Capitolo 8 – Il programma allegato

8.1. Caratteristiche generali del programma	»	53
8.2. Requisiti minimi di sistema	»	53
8.3. Procedura di installazione	»	53
8.4. Attivazione del programma	»	55
8.4.1. Sistema di protezione	»	55
8.4.2. Istruzioni per la attivazione via Internet	»	55
8.4.3. Attivazione telefonica	»	56
8.5. Assistenza tecnica	»	56

Capitolo 9 – Descrizione del programma

9.1. Finestra principale e indicazioni generali	»	57
9.2. Ambiente di lavoro	»	60
9.2.1. Menu TABELLE RIFERIMENTO	»	60
9.2.1.1. Comando TECNICO	»	60
9.2.1.2. Comando AMBIENTI	»	61
9.2.1.3. Comando DESTINAZIONI D'USO	»	62
9.2.1.4. Comando COEFFICIENTI	»	63
9.2.1.5. Comando PARAMETRI	»	64
9.2.1.6. Comando TABELLE MILLESIMALI	»	65
9.2.1.7. Comando DOCUMENTI	»	67
9.2.2. Menu FILE	»	69
9.2.2.1. Comando NUOVO CONDOMINIO	»	69
9.2.2.2. Comando DUPLICA CONDOMINIO	»	69
9.2.2.3. Comando APRI CONDOMINIO	»	70

9.2.2.4. Comando STAMPE.....	»	70
9.2.2.5. Comando ESPORTA TABELLE	»	71
9.2.3. Menu CONDOMINIO	»	71
9.2.3.1. Comando DATI GENERALI	»	72
9.2.3.2. Comando PROPRIETARI	»	76
9.2.3.3. Comando COEFFICIENTI	»	76
9.2.3.4. Comando PALAZZI	»	78
9.2.3.5. Comando SCALE.....	»	78
9.2.3.6. Comando PIANI	»	79
9.2.3.7. Comando UNITÀ IMMOBILIARI	»	80
9.2.3.7.1. Dettaglio unità immobiliari	»	88
9.2.3.8. Comando VANI	»	96
9.2.3.8.1. Dettaglio riga	»	98
9.2.3.8.2. Dettaglio vani.....	»	99
9.2.4. Menu TABELLE MILLESIMALI	»	102
9.2.4.1. Comando CALCOLA	»	102
9.2.4.2. Comando VISUALIZZA	»	103
9.2.4.3. Comando PARAMETRI DI CALCOLO	»	104
9.2.4.4. Dettaglio riga.....	»	107
9.2.5. Menu FINESTRA	»	107
9.2.6. Menu ELABORATI.....	»	108
9.2.6.1. Comando DOCUMENTI CONDOMINIO	»	108
9.2.6.2. Comando COMPOSIZIONE DOCUMENTI.....	»	111
 Capitolo 10 – Esempio di calcolo tabelle millesimali		
10.1.Svolgimento dell’esempio	»	115
 Capitolo 11 – Appendice legislativa.....	»	121

Premessa

Il tema “condominio” è uno dei campi più controversi che si trova a vivere, nel quotidiano, la maggior parte dei cittadini non proprietari di una villetta autonoma, costretti a rapportarsi con i propri vicini per risolvere e/o prendere decisioni in merito alla gestione, all’uso e alla manutenzione della “cosa comune”.

Il condominio e l’assemblea condominiale sono spesso vissuti come un momento di contrasto e, come riportano i dati delle liti giacenti presso tutti i tribunali del nostro Paese, rappresentano oltre un terzo di tutte le cause in corso.

È vero che nel condominio nascono numerose controversie ma, probabilmente, la causa principale è dovuta alla carenza di uno strumento legislativo adatto e specifico che – prendendo a base il dettato del codice civile inerente il campo del condominio (dall’art. 1116 all’art. 1139) e integrandovi le dottrine della giurisprudenza che da anni ormai contribuiscono a risolvere e dirimere le innumerevoli casistiche – possa rappresentare una più distinta e applicabile disciplina, anche alla luce dei tanti fattori tecnologici che interessano sempre più gli edifici. Le tabelle millesimali, base essenziale su cui vengono a formarsi i condomini e, soprattutto, su cui vengono a determinarsi le quote di partecipazione nella gestione e nella cura delle parti comuni di un edificio, rappresentano uno dei tanti problemi che interessano la materia e la loro corretta formulazione è l’elemento essenziale per garantire, almeno all’origine, una mancanza di pregiudizi ostativi alla vita del condominio stesso.

Nel corso della nostra esperienza professionale, che ci ha visto coinvolti sia come tecnici sia come amministratori che, ovviamente, come condomini, ci si è imbattuti spesso in tabelle millesimali che sono state stilate in base a sistemi approssimativi o da tecnici che, probabilmente, non avevano mai affrontato tali compiti o si erano basati su elementi che conducevano ad errate valutazioni.

Dalle esperienze maturate si è proceduto, tramite lo sviluppo tecnologico e l’introduzione di fogli di calcolo, a predisporre degli elaborati che consentissero di poter sviluppare, in modo quanto più possibile esatto, tabelle millesimali di revisione o di nuova applicazione.

Da qui è nata l’idea di realizzare un programma adatto alla determinazione dei valori millesimali che fosse di facile adozione e utilizzo.

È ovvio che, avendo la materia in questione essenzialmente un carattere di stima, i valori e gli indici relativi ai coefficienti, che di solito sono scelti dal tecnico sulla base della propria esperienza o facendo riferimento a tabelle predefinite – in particolare alla circolare ministeriale n. 12480 del 26/3/1966 (che aggiorna e sostituisce la precedente n. 9400 del 1/7/1926) – sono stati riportati secondo i canoni tradizionali lasciando, comunque, la possibilità al singolo operatore di impiegare i propri parametri e indici di utilizzazione.

PARTE PRIMA

La teoria

CAPITOLO I

CENNI GIURIDICI SUL CONDOMINIO

1.1. APPUNTI STORICI DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Prima di intraprendere lo sviluppo del tema delle tabelle millesimali, si vuole dare qualche indicazione storica sul concetto di *condominio* del quale, pur se vissuto e conosciuto come principio da quasi tutti, non è altrettanto noto il suo sviluppo giuridico.

I primi accenni a ciò che sarebbe poi diventato il condominio si trovano nel Codice Civile del 1865, dove negli articoli 675 e 677 la legge si esprimeva in ordine alla proprietà, ma fu solo a partire dal 1934, anno in cui fu emanato il Regio Decreto n. 56 del 15 gennaio 1934, convertito poi in legge il 10 gennaio del 1935, che la dottrina condominiale venne presa in più specifica considerazione consegnando al Paese una prima e unica normativa, successivamente poi inserita nel Codice civile del 1942 e contenuta negli articoli dal 1117 al 1139 del libro III, capo II.

La normativa che più specificatamente si occupa del condominio degli edifici venne poi ulteriormente trattata con il Regio Decreto n. 318 del 30 marzo 1942 dove venivano formulate le disposizioni per l'attuazione del Codice civile, nel dettaglio agli articoli che vanno dal n. 61 al n. 72 e nn. 155 e 156.

Da allora, tutte le problematiche e le relative soluzioni inerenti questo argomento, seppur ricchissimo di dispute e controversie, vengono interamente affidate a un intricato labirinto giurisprudenziale, frutto di specifici e approfonditi studi e interpretazioni da parte di giudici di merito e di Cassazione.

È da anni che si auspica un nuovo studio della normativa per il condominio, che approfondisca le norme esistenti e integri ad esse le soluzioni proposte dalla dottrina e dalla giurisprudenza nel corso di oltre sessantacinque anni.

Un'univoca normativa che, si spera, lasci minori spazi possibili alle opinabilità in quanto ciò su cui oggi si fa riferimento, per quanto maturato nel corso dell'esperienza lavorativa di diversi professionisti (amministratori di condominio, tecnici o avvocati), non è in grado di risolvere con puntualità e precisione i molteplici casi che vengono a presentarsi, a causa di una normativa a volte troppo controversa e, soprattutto, inadeguata alla realtà tecnologica di oggi.

L'auspicio di chi scrive e dei tanti operatori del settore è che detti studi legislativi non soltanto amplino la normativa esistente, ma possano dare ad essa, riguardo ai canoni fondamentali, una caratteristica di inderogabilità, in modo che possa venire ad essere limitato al massimo l'intervento del giudice per i diritti sulla pro-

prietà esclusiva e collettiva e che si dia maggiore-certezza non solo agli amministratori ma anche, e soprattutto, agli amministrati. Si ritiene, infatti, che tutti i condòmini e gli operatori del settore, alla luce della complessa problematica condominiale che viene a presentarsi di giorno in giorno, anche in merito alle nuove procedure in termini di sicurezza e manutenzione degli stabili, debbano avere la possibilità di usufruire di uno strumento giuridico che possa rispondere alla logica di una realtà vissuta e, quindi, di una legge chiara, puntuale e precisa.

1.2. DIRITTO DI PROPRIETÀ – COMUNIONE E CONDOMINIO

Il concetto di *dimora*, come luogo dove si concentra la vita della famiglia, nel corso dei tempi è andato progressivamente trasformandosi e, se nei secoli scorsi gli sviluppi urbanistici erano incentrati nell'edificazione di singoli edifici, con evidente incremento delle aree occupate, nel contesto dello sviluppo delle città, successivamente si è assistito a uno sviluppo verticale riunendo all'interno degli immobili più unità abitative e non, distinte e separate, che avevano in comune alcune parti del fabbricato (le scale, l'accesso, le coperture, ecc.).

Per poter disciplinare tale stato di fatto vengono individuati e trattati due grandi temi attinenti il concetto di proprietà: la comunione e il condominio.

Tra questi due istituti, pur se specificatamente distinti e normati, esiste una differenza labilissima.

Nella *comunione* (c.c. dall'art. 1101 all'art. 1116), la proprietà spetta contemporaneamente a più persone, ovvero una proprietà indivisa viene usufruita da più soggetti comproprietari di essa e di cui ognuno, singolarmente e complessivamente, ha il diritto di proprietà nel limite aritmetico della quota e, parimenti, gli oneri per il mantenimento e il godimento della cosa comune.

In questa il singolo proprietario è individuato come partecipante di diritto e, come tale, può godere della cosa comune o cederla liberandosi di tutti gli oneri connessi ad essa e sottraendosi al contributo delle spese se gli altri partecipanti alla comunione se ne assumono il carico.

Nel *condominio* (c.c. dall'art. 1116 all'art. 1139) la proprietà comune è frazionata e non dispone, come nella comunione, di una quota ideale ma, piuttosto, di una quota reale nei confronti della quale le cose comuni possiedono caratteristiche di accessorietà e complementarietà rispetto alla proprietà esclusiva.

Quindi, rispetto al precedente concetto, il proprietario di un immobile ricadente all'interno di un condominio diventa partecipante di diritto reale e, in tale veste, la sua posizione sulla cosa comune assume una funzione che non ne consente l'esonero al godimento e agli oneri di mantenimento, cioè la proprietà comune frazionata che fa riferimento all'unità immobiliare non può essere né ceduta né distaccata dalla proprietà originaria e ovviamente, come espressamente riporta l'art. 1118, comma 2 – “il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose

anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione” – egli resta imprescindibilmente legato alla cosa comune e obbligato agli oneri per il mantenimento e la conservazione della stessa, nonché al diritto di utilizzare e usufruire dei servizi e delle cose comuni.

È chiaro quindi che il condominio trae la sua origine dalla comunione e ad essa rimane legato ma, se nella comunione viene indicato un concorso di più soggetti nella titolarità di un diritto e questo è rappresentato da quote uguali, come sancisce l’art. 1101 c.c., ciò non può essere applicato al condominio dove la cosa comune è specificatamente connessa alla proprietà esclusiva ad essa destinata, come riporta l’art. 1118 c.c.: “il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionale al valore di piano, o porzione di piano che gli appartiene”.

Da questa specifica norma, che è norma inderogabile, scaturisce la necessità di definire e inquadrare correttamente la quota parte di proprietà della cosa comune, ovvero la determinazione del valore di proprietà della cosa comune rapportata alla proprietà individuale.

Per determinare tali valori è necessario approntare uno strumento che, rispondendo alle norme di cui all’art. 68 Disp. Att. c.c., possa consentirne la determinazione: “Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126, e 1136 del codice, il regolamento di condominio (art. 1138 c.c.) deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell’intero edificio, devono essere espresse in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell’accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti o dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano (art. 72 Disp. Att. c.c.)”, ovvero le tabelle millesimali.

CAPITOLO 2

TABELLE MILLESIMALI

2.1. DEFINIZIONE

La tabella millesimale è lo strumento attraverso il quale si stabiliscono le quote di partecipazione alle spese e i diritti di ogni condomino sulle parti comuni. I millesimi con la relativa tabella di solito si trovano nei regolamenti condominiali o negli atti di compravendita. L'argomento, come è stato detto precedentemente, è regolato dall'art. 1118 del Codice civile e dall'art. 68 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Per sintetizzare si può affermare che la tabella millesimale è la divisione della cosa comune di uno stabile in quote parti di proprietà ma, se la cosa comune è di fatto indivisibile, è lecito chiedersi come sia possibile tutto ciò, dato che all'art. 1119, che è norma inderogabile, si afferma che le parti comuni non sono soggette a divisione. Ciò che potrebbe sembrare come una contraddizione, non lo è. Si tratta, infatti, di un concetto di divisione solo apparente, ovvero di una concorrenza di più diritti su un determinato bene, che viene espletato e chiarito dall'art. 68, Disp. Att. c.c. Tale articolo afferma che i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quelli dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi, in apposita tabella allegata al regolamento di condominio e che il valore millesimale determina il criterio di ripartizione delle spese fra i condomini oltre che al quorum per la costituzione e le deliberazioni assembleari (cfr. App. Firenze 02/02/1963).

Nella redazione di una tabella millesimale il tecnico preposto dovrà quindi approntare una valutazione di stima di tutte le unità immobiliari insistenti in un determinato edificio non per assegnare ad esse un valore venale o commerciale ma un valore di stima particolare che rappresenterà ogni unità immobiliare rispetto alle altre e rispetto all'intero edificio, riportato come indice numerico, da rapportare a mille, che rappresenterà il diritto che ciascun condomino avrà sulla cosa comune.

Si tratterà, quindi, di valutare ogni singola unità immobiliare in ordine alla sua destinazione e uso, all'altezza, alle vedute, alle esposizioni e ad altre caratteristiche che verranno trattate nei capitoli successivi, tutte comunque rapportate alla superficie netta della singola unità o, nel caso di altezze utili interne diverse, al suo volume netto.

Con le tabelle millesimali, quindi, si verrà a creare una divisione proporzionale fra tutti i partecipanti della cosa comune che, pur mantenendola indivisa collettivamente, consentirà a ogni singolo di avere la facoltà di esplicitare sulla stessa, secondo la quota assegnata ad ognuno, il diritto di utilizzo e di godimento e ovviamente i relativi oneri.

In realtà, la tabella cui si riferisce l'art. 68 è articolata in due tabelle tipologicamente diverse, a seconda che si tratti di tabella di proprietà o di tabella di gestione: la tabella di proprietà è finalizzata alla determinazione della quota di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni e, quindi, alla misura dei diritti reali del condomino; la tabella o le tabelle di gestione attengono invece alla ripartizione delle spese condominiali, senza incidere sull'entità e sulla misura dei diritti reali del condomino.

Il valore millesimale quindi risulta essere il fondamento essenziale di un condominio che porta all'essere e traduce in quota-parte i diritti e i doveri dei singoli proprietari in ordine all'edificio in cui insistono le singole unità immobiliari.

Il diritto più rilevante è quello di voto per rendere valide le delibere assembleari dopo averle validamente costituite, i doveri vanno individuati principalmente nell'obbligo per ciascun partecipante al mantenimento e alla conservazione di tutte le parti, impianti e servizi comuni presenti nell'edificio.

2.2. APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI MILLESIMALI

Si riporta in questa sede un concetto espresso in una sentenza del Tribunale di Napoli del 13 febbraio del 1965 che testualmente afferma: "la mancanza delle tabelle millesimali comporta la invalidità dell'assemblea e ciò nella considerazione della impossibilità della valutazione dei valori presenti, ogni deliberazione quindi adottata da un'assemblea irregolarmente costituita è viziata da nullità assoluta".

Si approfondirà ora questo argomento piuttosto complesso.

Per dare vita a un condominio risultano essenziali le tabelle millesimali in quanto con esse possono essere validamente costituite le assemblee condominiali e avere corso le delibere che in esse verranno adottate con le specifiche maggioranze richieste.

È opportuno domandarsi a questo punto quali siano le modalità richieste per rendere legalmente valide le tabelle millesimali.

La normativa vigente che attiene a questo argomento è decisamente poco rilevante e questo sembrerebbe in controtendenza rispetto all'importanza che esse assumono nella gestione globale del campo di applicazione; le indicazioni che fornisce la legge per approvare un documento vitale per un edificio condominiale, quali sono le tabelle millesimali, sono veramente risibili e forniscono poche e imprecise indicazioni tanto che, per avere un orientamento di massima, bisogna

rifarsi alla pur numerosissima casistica di sentenze emesse nei vari gradi di giudizio dalla magistratura, purtroppo non sempre chiare e a volte in contraddizione tra di esse, in quanto, a livello interpretativo, vengono spesso recuperati estratti di sentenze senza entrare nel merito dell'argomento che trattava la sentenza stessa.

È certo e assodato, comunque, che l'approvazione delle tabelle millesimali di un edificio non può rientrare nella competenza di un'assemblea condominiale perché, data la loro specifica peculiarità, esse necessitano di una natura contrattuale che deve essere accettata, contestualmente, da tutti i partecipanti, ovvero ogni singolo condomino dovrà acconsentire per sé, e nessuno a carico per un altro, la propria quota di valore millesimale e tutti i valori che da essa vengono a derivarsi, quindi, per definizione, le tabelle dei valori millesimali deve essere approvata dall'unanimità dei partecipanti.

Non si pone naturalmente il problema dell'unanimità nel caso in cui l'unico proprietario o il costruttore di uno stabile abbiano frazionato lo stesso in più unità e abbiano altresì provveduto, prima di procedere alla vendita delle singole frazioni, alla compilazione di tabelle millesimali, che vengono espressamente richiamate negli atti di vendita.

Nel caso, invece, che l'edificio risulti già frazionato e non esista la tabella dei valori millesimali, questa dovrà essere approvata con l'unanimità dei partecipanti al condominio, come d'altronde più volte ribadito da sentenze della Suprema Corte.

Quindi assunto che l'accettazione dei valori millesimali è a tutti gli effetti un contratto che non può essere espressione di un organo collegiale quale è l'assemblea condominiale, soltanto quando si raggiunge l'unanimità dei consensi di tutti i condomini partecipanti si può addivenire a concretizzarsi un contratto fra tutti e, quindi, dare validità giuridica ai singoli valori millesimali.

Ciò assume ancora più valenza in quanto, oltre ad essere indispensabile per dare validità alla costituzione dell'assemblea e alla validità delle delibere, il valore millesimale è lo strumento essenziale per determinare la corretta ripartizione delle spese di gestione della cosa comune, siano esse ordinarie o straordinarie.

È indubbio, infatti, che, nel momento in cui un'assemblea deve deliberare in ordine alla ripartizione delle spese, andando a incidere economicamente sulle singole disponibilità, vengano ad emergere gli interessi dei singoli e il valore millesimale (se correttamente determinato e regolarmente accettato da tutti) può consentire, almeno sulle modalità di gestione, una facile determinazione, sebbene i motivi di discussione a volte tutt'altro che pacifici, soprattutto se non supportati da competenza della materia ma basati su supposti interessi economici, non sempre facilitano lo svolgimento di questi consessi.

Purtroppo poter avere la contestuale presenza di tutti i condomini per approvare le tabelle dei valori millesimali è estremamente difficile.

La Suprema Corte ha sempre affermato il concetto di unanimità e, se questo accordo non si verifica, gli interessati possono richiedere l'intervento del giudice, anche se questa non è la sola strada che si può intraprendere.

In vero, se un edificio in condominio non possiede tabelle dei valori millesimali regolarmente approvate e, fra i compartecipanti, non viene a formarsi l'unanimità che ne consente l'approvazione, la stessa può essere recuperata secondo due modalità:

1. in maniera non necessariamente contestuale, ovvero i compartecipanti possono riunirsi e sottoscrivere all'unanimità le tabelle millesimali all'uopo predisposte e, successivamente, sottoporle agli assenti che potranno sottoscrivere, anche in tempi e luoghi diversi, lo stesso documento;
2. formalmente, nel momento in cui i compartecipanti che non erano presenti accettano un piano di riparto effettuato con riferimento alle stesse tabelle (per esempio anche il solo bilancio di esercizio ordinario), rendendo quindi nei fatti valide e accettate le tabelle millesimali che fino a quel momento erano state solo adottate.

Nel caso in cui anche uno solo degli assenti si mostra dissenziente e non sottoscrive il documento o venga a contestare i piani di ripartizione che erano stati approntati sulla base di tali tabelle, egli dovrà formalizzare la propria posizione e, rifiutando di corrispondere le eventuali quote ad esso assegnate in virtù di dette tabelle, agire, a propria tutela, rivolgendosi all'autorità giudiziaria, impugnando la delibera e attestando la propria mancata accettazione dei valori millesimali.

Colui che si rivolge all'autorità giudiziaria e dà corso al proprio dissenso deve, in quella sede, affermare la validità delle proprie ragioni e dimostrare che le tabelle dei valori millesimali sono formalmente errate e, pertanto, inapplicabili sebbene adottate dai restanti condomini; il concetto di errore deve essere sostanziale e non formale (per esempio un errore di calcolo non può essere considerato un errore sostanziale e pertanto non può considerarsi pregiudizievole in quanto detto errore, se riscontrato, va solo corretto).

Quando si viene a richiedere un intervento giudiziario per accertare l'invalidità e l'inefficacia delle tabelle dei valori millesimali, esclusivamente perché le stesse non sono state approvate nei modi previsti dalla legge, ovvero che non è stata rispettata la forma richiesta (l'unanimità), il procedimento dovrà essere respinto dal giudice in quanto l'azione risulta improponibile per difetto di interesse, mentre ciò non può avvenire se nel ricorso il ricorrente riesce a dimostrare che, nella determinazione dei valori millesimali, sono stati commessi errori tali che hanno potuto arrecare un nocumento alla propria proprietà.

Quindi, la mancata unanimità, come si è visto, può essere superata se il documento predisposto con i valori millesimali viene in prima istanza sottoscritto da una buona parte dei partecipanti e, successivamente, con sottoscrizione successi-

va dello stesso documento o con il tacito assenso a piani di riparto predisposti su quelle basi dai restanti partecipanti.

Se da un lato la legge impone una prescrizione assoluta per rendere legalmente valide le tabelle dei valori millesimali, dall'altro concede uno spazio di manovra in quanto non è ammissibile una posizione ostativa di un singolo che possa bloccare, senza giusta causa, un esercizio di gestione di un bene comune e un condominio è da intendersi come un insieme sociale.

2.3. REVISIONE DELLA TABELLA DEI VALORI MILLESIMALI

Secondo quanto riporta l'art. 69 delle Disp. Att., c.c., la revisione delle tabelle millesimali – di proprietà o di gestione – è formalmente ammissibile quando:

- risulta che è conseguenza di un errore;
- per mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione o di innovazioni di vasta portata, venga a determinarsi una notevole alterazione con il rapporto proporzionale originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano e le proprietà comuni.

Si procede ora ad esaminare più dettagliatamente i casi che possano dar luogo a una revisione delle tabelle millesimali seguendo i principi dettati dall'art. 69 delle Disp. Att. c.c., dove dice: “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 espropriazioni parziali o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano”.

2.3.1. Errori della tabella millesimale

In tema di errore ci si trova a fronteggiare contrasti visibilmente insormontabili, preso atto delle diverse interpretazioni, tuttora perduranti all'interno delle sezioni della Cassazione, circa la natura dell'errore rilevante ai fini della revisione di una tabella millesimale.

Con la sentenza delle Sezioni unite della Cassazione n. 6222 del 09/07/1997 era stato puntualizzato che l'errore che può determinare una revisione di tabelle millesimali consiste non nell'errore che, con riguardo all'atto di approvazione delle tabelle stesse, vizia il consenso del condomino, come disciplinato dagli artt. 1428 e ss. c.c., ma nell'obiettiva divergenza tra valore effettivo delle singole unità immobiliari e valore proporzionale ad esso attribuito nelle tabelle, atteso che,

nell'art. 69 citato, l'errore non viene riferito al consenso del condomino all'approvazione della tabella bensì obiettivamente ai valori in essa contenuti, comportandone la revisione e non l'annullamento dell'atto di approvazione.

La suddetta pronuncia delle Sezioni unite è stata successivamente rimessa in discussione da alcune sezioni della Cassazione, sicché non è chiaro, a tutt'oggi, se l'errore deve intendersi come errore contrattuale o come errore tecnico-contabile. In effetti, per certa giurisprudenza di merito (Corte Appello Milano, 20/7/1999, n. 1938), se i criteri utilizzati per la stesura delle tabelle millesimali di proprietà sono espressioni di un libero e consentito apprezzamento, per giungere alla dimostrazione della sussistenza di un errore tabellare occorre una ricostruzione del procedimento logico e tecnico di valutazione, seguito dal primo redattore, e l'individuazione, in tale ambito, di un errore della cui prova è onerato colui che ha promosso l'azione di revisione.

Trattandosi di valori che scaturiscono da un'analisi di stima di tutte le unità immobiliari insistenti in un edificio, è sempre possibile che possano essere stati commessi uno o più errori e che questi possano, in un modo o nell'altro, pregiudicare l'esattezza della rappresentazione che detti valori devono assumere; le norme vigenti rispondono a questa ipotesi con l'art. 69 delle Disp. Att. c.c. che prevede la possibilità di revisione o di modifica del valore millesimale anche solo nell'interesse di un singolo.

Come si è già avuto modo di dire, sempre secondo l'art. 69 delle Disp. Att. c.c., il caso di modifica o di revisione può quindi avvenire o quando si sia riscontrato un errore sostanziale oppure quando, per qualsiasi ragione, vengono a mutare le condizioni generali dello stabile o parte di esso.

È indubbio che quando nel suddetto articolato è utilizzata l'espressione "quando risulta che sono conseguenza di un errore", il campo di applicazione sembrerebbe molto vasto e legittimante di qualsiasi revisione; bisogna pertanto rifarsi a una sentenza della Suprema Corte, la n. 1081 del 8 luglio 1964, per avere una specifica interpretazione di quali errori possono essere considerati validi per una revisione dei valori millesimali.

La mancata precisazione della natura che deve possedere l'errore per essere considerato tale e consentire pertanto la revisione di una tabella millesimale lascerebbe pensare che anche un mero errore di calcolo possa essere considerato un valido motivo di revisione, ma, per tale evenienza è possibile affidarsi a quanto disposto dall'art. 1430 c.c. per poter rettificare una tabella di valori millesimali viziata da un errore di calcolo; ciò lascia intendere che il legislatore, quando ha redatto l'articolato 69 delle Disp. Att. c.c., avesse in mente una tipologia di errore che, in modo sostanziale, poteva viziare di correttezza una tabella millesimale e la succitata sentenza del 1964 ha esplicitato quali errori possano essere considerati tali per dar corso a una revisione di valori millesimali.

In questa sentenza, infatti, si legge che è possibile non considerare valida una

tabella millesimale “quando si siano riscontrati errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore millesimale delle singole unità immobiliari”.

Sorge a questo punto la domanda su cosa si debba intendere come “elementi necessari”.

In primo luogo, dovrà intendersi lo sviluppo delle superfici e/o dei volumi reali delle unità immobiliari, che risultano essere la base di partenza di ogni calcolo oppure se nello sviluppo si sia tenuto conto di elementi estranei, come puntualmente altresì indicati all’art. 68 delle Disp. Att. c.c. (per esempio, i canoni di locazione oppure migliorie e/o stato di manutenzione delle singole unità abitative), come indici di valutazione e diversificazione tra medesime unità.

La stessa sentenza riporta a seguire, ad ulteriore chiarimento del disposto dell’art. 69 delle Disp. Att. c.c., che non possono essere ritenuti errori i criteri, più o meno soggettivi, su cui il tecnico incaricato ha poggiato le proprie considerazioni nell’espletamento dell’incarico ricevuto.

È corretto che non possono essere considerati errori i criteri adottati nello sviluppo delle tabelle dei valori millesimali che sono sicuramente soggettivi, basati sulla scorta di esperienze personali, ma si vuole precisare che a volte si rileva l’uso di coefficienti erroneamente applicati che, per la loro caratteristica peculiare, vanno ad incidere in modo sostanziale nel calcolo della superficie virtuale che serve a determinare il valore millesimale complessivo; pertanto, un’erronea applicazione di coefficienti di valutazione può essere definita determinante per una revisione delle tabelle.

Per esempio, si concentri l’attenzione sul coefficiente di altezza, uno dei coefficienti fondamentali nella stima millesimale; nell’applicazione di questo coefficiente devono essere considerati tutti gli aspetti, negativi e positivi incidenti su una unità immobiliare e che ad essa derivano in relazione alla sua posizione di elevazione dal suolo. Nello specifico, prima di qualsiasi altra considerazione bisogna ben individuare la tipologia di due casi particolari: se l’edificio in esame è o non è dotato di impianto, o impianti di ascensore; tale distinzione è essenziale in quanto, in un fabbricato dotato di ascensore, i vantaggi certamente aumenteranno con l’aumentare dell’altezza, viceversa, in un edificio non dotato di ascensore, i vantaggi maggiori saranno a supporto dei primi piani e, per i piani in elevazione, i benefici diverranno inversamente proporzionali all’aumentare dell’altezza.

È quindi ovvio che, trovandoci in presenza di tabelle di valori millesimali in cui si sono utilizzati coefficienti di altezza di edifici dotati di ascensore per edifici senza ascensori o viceversa, detto improprio utilizzo ha di conseguenza generato sviluppi di superfici e/o volumi virtuali sostanzialmente diversi, tali da alterare il valore millesimale delle singole unità immobiliari e questo può pertanto essere considerato un errore che può determinare la modifica e/o la revisione delle tabelle millesimali.

2.3.2. Revisione per mutate condizioni

La seconda parte dell'art. 69 delle Disp. Att. c.c. fa riferimento ad altre eccezioni che possono determinare una revisione delle tabelle dei valori millesimali, ovvero le mutate condizioni.

Il concetto richiamato è di facile intuizione in quanto nello stesso disposto è possibile riscontrare quali possono essere le cause che vengono a determinare una mutata condizione – “in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazioni parziali o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano” – quindi quando viene ad essere variata la base fondamentale del calcolo di una tabella millesimale, ovvero un aumento o diminuzione sensibile delle superfici delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

È ovvio che in caso, per esempio, di una sopraelevazione, le unità da essa scaturenti andrebbero ad aumentare il peso urbanistico di un edificio e, a causa di tale evenienza, è indubbio che le parti comuni, originariamente in carico alle unità immobiliari fondamentali, vengono ora ad essere condivise da nuovi soggetti, pertanto gli oneri e il godimento devono essere ridistribuiti a tutti i soggetti interessati; ciò avviene anche nel caso di una diminuzione delle superfici per demolizioni parziali o per interventi di innovazione che abbiano inciso sulle singole proprietà, per esempio l'installazione di un impianto ascensore che, in parte o in tutto, venga ad occupare parti di proprietà esclusiva.

Purtroppo neanche in merito alle innovazioni di vasta portata si registra concordanza di opinioni; si faccia riferimento, per esempio, ai casi di trasformazione di un balcone in veranda ovvero al recupero di un piccolo sottotetto reso abitabile o piuttosto all'installazione di un nuovo ascensore. Nella maggioranza di questi casi, non è agevole accertare quando l'innovazione comporti un'alterazione rilevante del rapporto tra proprietà esclusive e parti comuni condominiali.

Un'altra casistica che spesso è stata presentata riguarda la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

Detta caratteristica, che risulta esplicitamente indicata come uno dei coefficienti da applicare nella determinazione delle superfici o dei volumi virtuali, come meglio in seguito specificato, si basa sulla condizione di utilizzo delle parti comuni in riferimento all'uso della relativa unità immobiliare: è intuitivo, per esempio, che un'unità immobiliare ad uso ufficio avrà senz'altro una capacità di flusso di clientela che sarà superiore a un'unità immobiliare a uso residenziale.

Nello sviluppo dei dati necessari per la formazione della tabella dei valori millesimali la destinazione d'uso è quindi un dato che viene assegnato per come originariamente erano classificate le singole unità immobiliari ma, e non si tratta di casi sporadici, è facile che nel tempo una o più unità vengano ad essere utilizzate per un uso diverso rispetto all'origine, per esempio come uffici commerciali,

sedi di associazioni o partiti, studi professionali, ambulatori medici o, ultimamente come bed & breakfast, case di riposo, centri benessere e palestre.

Con la variata destinazione d'uso per tali attività ne consegue che le parti comuni, quali l'androne, le scale, l'ascensore e i relativi consumi energetici, sono sottoposte a un'intensificazione di utilizzo che non era originariamente considerata. In considerazione che i parametri utilizzati come destinazione vanno ad incidere sulla determinazione dell'indice virtuale della singola unità immobiliare (superficie o volume virtuale), è da ritenersi corretta l'ipotesi che tale modifica possa dar luogo a una revisione delle tabelle millesimali in quanto è innegabile che l'uso e il godimento delle parti comuni verrebbero ad essere certamente variati. D'altronde, nella impostazione di base per la redazione di una tabella millesimale si prendono in esame dati che nel tempo non possono essere variati, tipo l'altezza, l'esposizione, l'orientamento e la luminosità, così come la superficie o il volume originario che potranno essere soggetti, per frazionamento o accorpamento, solo a una redistribuzione dei dati originari sulle unità preesistenti (caso diverso una sopraelevazione che comporta l'aumento di una nuova entità o, nei casi in cui l'altezza interna lo consente, la formazione di un piano soppalcato che andrebbe certamente ad incidere sulla superficie virtuale se tale indice, e non il volume, è stato utilizzato in fase di determinazione delle tabelle millesimali).

Ma, se ciò è corretto, ogni variazione dovrebbe dar corso a un processo di revisione millesimale che renderebbe estremamente problematico gestire gli esiti.

In considerazione che l'applicazione del parametro di destinazione se non per locali ad uso pertinenziale (cantine, garage, depositi, soffitte, ecc.) risulta avere delle differenziazioni tra singole unità immobiliari piuttosto risibili (da un coefficiente 1,00 per appartamento a un coefficiente massimo di 1,30 per usi diversi), in caso di variazione di una o poche unità immobiliari che, comunque, non vadano ad incidere sensibilmente, in rapporto alla loro estensione, sul globale dell'edificio stesso, si ritiene che possa essere superata la necessità di una revisione millesimale, in quanto, se pur variate le condizioni di destinazione, un'eventuale revisione non comporterebbe variazioni che possano sensibilmente incidere sui millesimi originari.

Diversa situazione si presenta nel caso della trasformazione di un intero piano o di più piani, per esempio quanto un intero piano composto originariamente da quattro appartamenti ad uso residenziale viene modificato con una fusione immobiliare delle suddette unità immobiliari e contestuale cambio di destinazione d'uso come albergo, pensione, casa di riposo per anziani o uffici pubblici o privati.

In tale evenienza si ritiene che diventi necessaria una revisione millesimale in quanto l'attribuzione di nuovi parametri di destinazione potrà avere delle ripercussioni, anche piuttosto sensibili, su tutti i partecipanti.

Tra l'altro, una modificazione in tal senso di unità immobiliari è vincolata al rila-

scio di concessione o autorizzazione edilizia e, conseguentemente, al rilascio di un nuovo certificato di agibilità, necessari per inoltrare, da parte degli interessati, le documentazioni per le relative licenze comunali; si avrebbe pertanto una attestazione amministrativa che confermerebbe l'avvenuta variazione e quindi, di conseguenza, la possibilità di intraprendere una procedura per la revisione delle tabelle millesimali in uso.

2.4. MODALITÀ PER LA REVISIONE DELLA TABELLA DEI VALORI MILLESIMALI

Come prima si è riportato, se un condomino risulta essere dissenziente all'adozione di tabelle dei valori millesimali dallo stesso mai sottoscritte né accettate, per poter agire presso l'autorità giudiziaria e richiederne l'annullamento deve dimostrarne l'inesattezza delle stesse.

Parimenti, nel caso che venga accertata la sussistenza di elementi tali da far richiedere la revisione delle tabelle millesimali, è certo che ove ne sussistano i presupposti – in mancanza dell'unanimità dei consensi di tutti i condomini – è giocoforza chiedere la revisione giudiziale nei confronti di tutti i condomini e non del solo amministratore, avendo ben presente che la sentenza di revisione non avrà natura dichiarativa ma costitutiva. Con la conseguenza che l'efficacia della pronuncia giudiziale decorrerà dal passaggio in giudicato della sentenza, senza alcun effetto retroattivo (si veda, tra le altre, Cassazione, 8/9/1994, n. 7696).

Si è fatto riferimento alla mancanza dell'unanimità dei consensi: è ovvio che, se tutti i condomini partecipanti prendono atto della sussistenza di motivi che possano dar luogo a una revisione delle tabelle millesimali (siano esse di proprietà o di gestione) e formalizzano l'incarico a un tecnico per la nuova rielaborazione e la successiva approvazione delle nuove tabelle, non occorre ricorrere al giudice, atteso comunque che, come per l'approvazione originaria, necessita anche in questo caso l'unanimità dei partecipanti.

Nel caso specifico di revisione, ferma restando la necessità giuridica di approvare unanimemente le nuove tabelle, rimane valido il concetto prima espresso, ovvero che una maggioranza qualificata in sede di assemblea, all'unanimità, possa in prima istanza adottare le nuove tabelle comunicandole agli assenti e che, sulla scorta di esse, l'amministratore possa predisporre un piano di riparto di spese, ordinarie e/o straordinarie. L'accettazione implicita del nuovo piano di riparto da parte dei condomini assenti all'assemblea in cui furono approvate le nuove tabelle millesimali avrà la valenza di approvazione delle stesse.

Resta sempre, ovviamente, la possibilità di uno o più condomini dissenzienti che potranno far valere la loro posizione di contrasto, ma, in questo caso, sarà loro compito ricorrere in giudizio supportando la loro ipotesi con dati certi che le nuove tabelle millesimali contengono errori che pregiudicano la validità degli atti approvati.

È indubbio che le tabelle millesimali siano di importanza vitale per una corretta gestione condominiale sicché, in mancanza di esse o in attesa di una loro revisione, può invocarsi la giurisprudenza, per la quale nulla vieta che i condomini, in attesa di determinare i millesimi come per legge, si pongano efficacemente d'accordo – anche a maggioranza – nel considerare come valida e impegnativa una indicazione proporzionale e provvisoria, e anche approssimativa, dei valori millesimali delle proprietà singole afferenti al condominio, in attesa di una più precisa determinazione da approvarsi d'accordo o da fissarsi dall'Autorità giudiziaria competente, salvo le ripartizioni e i conguagli dipendenti da questa definitiva determinazione (Cassazione, 22/4/2005, n. 8505).