



Le tabelle millesimali giudiziali

QUANDO L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE NON RAGGIUNGE UN ACCORDO
SODDISFACENTE PER TUTTI, I CONDÒMINI POSSONO RICHIEDERE
L'INTERVENTO DEL GIUDICE MA NON SEMPRE IL RISULTATO SODDISFERÀ TUTTI

Abbiamo visto in un articolo precedente che, talvolta, nella vita di un condominio si rende necessaria una variazione delle tabelle millesimali a seguito, ad esempio, del diverso uso delle parti comuni o delle pertinenze. La delibera di approvazione delle nuove tabelle dovrà essere presa dai condòmini ai sensi di quanto dispone l'art. 69 disp. att. c.c., così come novellato dalla L. 220/2012, che dispone al primo comma che: «I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'u-

nanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio ... è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione». Tale norma, secondo una recente interpretazione giurisprudenziale – Trib. Roma n. 8014/2021





–, va interpretata prendendo in considerazione in primis la seconda parte del primo comma che enuncia i casi in cui le tabelle possono essere approvate con la maggioranza di cui all’art. 1136 c.c. secondo comma e, successivamente, tenendo conto della prima parte del medesimo comma, che avrebbe solo carattere residuale, poiché si riferisce ai casi in cui le vecchie tabelle millesimali non risultino viziate né da errori né da mutamento delle condizioni dell’edificio, e ai casi in cui le nuove tabelle in approvazione siano state redatte in deroga al regime legale di ripartizione delle spese di cui all’art. 1123 c.c., casi in cui le nuove tabelle devono essere approvate all’unanimità, non essendo sufficiente la maggioranza qualificata.

A detta dei Giudici ciò è confermato da quanto stabilito all’ultimo comma dell’art. 69 disp. att. c.c., ai sensi del quale: «Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

Le suddette indicazioni in termini di quorum necessario per approvare le nuove tabelle millesimali non fanno altro che confermare quanto sancito nella sentenza n. 18477/2020 della Corte di Cassazione per cui l’atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari della loro revisione e modifica, non ha natura negoziale ma meramente ricognitiva di un dato di fatto, oggettivo e matematico, consistente nel valore proporzionale che ogni proprietà esclusiva ha rispetto al valore dell’intero edificio. Atto che proprio per tale natura non necessiterebbe dunque di approvazione all’unanimità.

“
**QUANDO L’ASSEMBLEA
 NON RAGGIUNGE
 L’APPROVAZIONE
 SI PUÒ RICHIEDERE
 L’INTERVENTO DEL
 GIUDICE CHE NOMINA
 UN CTU**

La delibera si può impugnare quando la maggioranza è qualificata e non unanime

Una delibera di approvazione delle tabelle millesimali presa a maggioranza qualificata e non all’unanimità può essere impugnata da qualche condomino insoddisfatto e contrariato che potrebbe sostenere: a) che le vecchie tabelle millesimali non risultavano viziate da errori obiettivamente rilevabili e rilevanti inerenti superfici o estensioni o errori di calcolo matematico comportanti una reale divergenza tra il valore effettivo dell’unità immobiliare e quello previsto nelle vecchie tabelle; b) che non vi sia stato alcun mutamento oggettivo delle condizioni dell’edificio tanto rilevante da rendere necessario un allineamento delle tabelle, come nei casi di trasformazione

dei locali seminterrati, di recupero dei sottotetti in mansarde abitabili, di sopraelevazioni, di frazionamenti e di ampliamenti; c) che le nuove tabelle millesimali siano state redatte in deroga al regime legale di ripartizione delle spese, sostenendo che le stesse avrebbero dovuto essere approvate all’unanimità, non trattandosi meramente di tabelle di revisione e/o modifica e/o di allineamento.

Anche un solo condomino può rivolgersi al Giudice

Qualsiasi condomino non soddisfatto dei nuovi risultati millesimali può rivolgersi a un Giudice impugnando il verbale dell’assemblea e chiedendo di accertare l’invalidità e l’inefficacia delle nuove tabelle per difetto di quorum deliberativo.

Allo stesso modo anche il condomino soddisfatto dalle risultanze delle nuove tabelle millesimali, che si trova di fronte a un’assemblea che non intende deliberare né a maggioranza qualificata né all’unanimità, può chiedere al Giudice di accertare l’invalidità e l’inefficacia delle tabelle esistenti sollecitando l’intervento di un tecnico nominato dal tribunale (CTU)



che ne rediga di nuove efficaci e vincolanti nei confronti di tutti i condòmini.

In entrambe i casi, verrà convenuto in giudizio solo l'Amministratore in qualità di legale rappresentante del condominio e non i singoli condòmini, evitando così problemi di notifiche degli atti, "affollamento" di controparti processuali e ingenti spese legali.

Il Giudice nominerà il CTU che provvederà a redigere le nuove tabelle millesimali svolgendo tutte le attività necessarie, già svolte dal tecnico nominato dal condominio, sia nel caso in cui la vertenza abbia tratto origine dall'impugnazione dell'assemblea di approvazione delle tabelle millesimali, sia nel caso in cui abbia tratto origine dal mancato raggiungimento del quorum per deliberare le nuove tabelle millesimali.

Unico lato positivo è che il condominio non dovrà affrontare alcuna spesa di consulenza di parte, avendo già provveduto ai tempi; eventualmente dovrà mettere in conto una mera spesa di integrazione di attività del tecnico, che dovrà lavorare in contraddittorio con il CTU. Anche il condomino che ha intrapreso la causa a seguito dell'inerzia deliberativa da parte dell'assemblea non dovrà presumibilmente affrontare alcuna spesa, supponendosi che sia d'accordo con le risultanze del tecnico del condominio e che abbia intrapreso la causa solamente per "smuovere" l'assemblea dall'inerzia deliberativa. L'unico che dovrà sostenere le spese di una consulenza di parte sarà il condomino che contesta in toto le tabelle mille-

simali poste in delibera dall'Amministratore e che, pertanto, ha impugnato la relativa delibera.

Le decisioni finali del Giudice sono inoppugnabili e a volte non soddisfacenti

Al termine di una procedura lunga e costosa che solo un condominio dotato di polizza di tutela legale potrà anche evitare, il Giudice disporrà che siano adottate le nuove tabelle millesimali predisposte dal CTU dichiarandole vincolanti ed efficaci per tutti, con validità dall'instaurazione del giudizio, senza prevedere alcun valore retroattivo.

Il condominio avrà così finalmente le cosiddette tabelle millesimali giudiziali, che inevitabilmente dovranno essere applicate dall'Amministratore che siano soddisfacenti o meno per tutti i condòmini: quelli che contestavano la maggioranza, i penalizzati dall'aumento dei millesimi di spesa e i richiedenti di nuove tabelle oggettivamente e matematicamente adeguate alla situazione di fatto dello stabile.

Allora, inevitabilmente, viene da chiedersi se valesse la pena di sostenere spese legali e tecniche coinvolgendo un Giudice per poi ottenere come risultato, dopo anni, delle tabelle millesimali spesso simili a quelle che erano state poste in delibera in assemblea e che raramente soddisferanno tutti o se, al contrario, non sarebbe stato meglio utilizzare fin dal principio il buon senso e la collaborazione e addivenire a una definizione di pacifico compromesso ben prima. ●