

## Le tabelle millesimali

I più **ricorrenti problemi** legati alla conduzione del condominio riguardano le tabelle millesimali; in questo articolo si tenterà di chiarire l'argomento, si tenderà, in quanto due recenti sentenze, come vedremo nel corpo del testo, contraddicendosi, rischiano di creare notevoli difficoltà.

**Cosa sono le tabelle millesimali:** gli articoli 1118 e 1123 del codice civile, disciplinano la misura, rispettivamente, del diritto e dell'onere di contribuzione di ciascun condomino, stabilendo che questa sia proporzionale al valore del piano o della porzione di piano (unità immobiliare).

**L'art. 1138 c.c.** stabilisce che il regolamento di condominio debba contenere le norme di ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino; il regolamento viene approvato dall'assemblea con maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà della proprietà). Le disposizioni di attuazione del codice civile (art. 68) contemplano che questo debba contenere il valore di ciascun piano o porzione di piano e che i valori stessi debbano essere espressi in apposita tabella allegata al regolamento.

**La tabella millesimale** è, pertanto, costituita da una tabella sintetica, nella quale sono riportati i valori proporzionali relativi alle singole unità immobiliari; i valori rilevano sia per quanto riguarda il voto in assemblea, sia per quanto riguarda il contributo alle spese.

Le tabelle non possono tenere conto del valore locativo dell'immobile, per legge, ma tengono conto, per lo più, delle superfici, ai quali valori vengono applicati i coefficienti riduttivi di cui al Decr. Min LL.PP. 12.480/66.

**Approvazione delle tabelle:** nonostante le tabelle siano contenute nel regolamento di condominio (da approvarsi a maggioranza) o ad esso allegate è indifferente in giurisprudenza che, esprimendo le tabelle, una valutazione sul valore delle singole proprietà immobiliari, queste abbiano rilevanza negoziale e debbano, pertanto, essere sempre approvate all'unanimità; non solo, ma che la loro redazione o modifica, in sede giudiziaria, richieda l'intervento dei singoli condomini. (Cass. 3967/84, Cass. 1057/85, T. MI 21/12/92, Cass. 1602/95, T. Roma, 4/3/97).

Ciò comporta che sia sempre necessaria l'unanimità dei condomini per l'approvazione o la modifica di tabelle e, in mancanza, ogni singolo condomino potrà adire l'Autorità Giudiziaria affinché provveda, citando ogni singolo condomino (e non l'amministratore) davanti al Giudice, con le prevedibili conseguenze in fatto di spese per anticipazioni.

**Presupposti per la revisione:** l'art. 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, dispone che le tabelle possano venire modificate ricorrendo due condizioni: la prima, che siano conseguenza di un errore la seconda che, a seguito di modifiche delle condizioni di una parte dell'edificio, siano mutati, in maniera rilevante, anche i rapporti.

Il problema che, come anticipato, ha dato luogo a contrasti giurisprudenziali anche all'interno della Seconda Sezione della Corte di Cassazione, è quello relativo alla rilevanza dell'errore.

**In passato**, infatti, si erano affermati due indirizzi; il primo, stabiliva che la semplice divergenza tra valore oggettivo e valore espresso integrasse sempre presupposto per la modifica della tabella; in questa ipotesi, qualora il singolo condomino avesse verificato, a mezzo di un tecnico, che la sua proprietà fosse stata sopra valutata in relazione alle spese, poteva chiedere la revisione, occorrendo, anche al Giudice e ciò semplicemente sulla base di una divergenza oggettiva. Il secondo indirizzo, più restrittivo, enunciava il principio secondo il quale, non fosse sufficiente la divergenza oggettiva, ma colui che richiedesse la rettifica, dovesse dimostrare che la sua approvazione fosse stata frutto di un errore della volontà, errore essenziale, in quanto, se conosciuto, avrebbe comportato la mancata approvazione; naturalmente ciò integra un aggravamento dell'onere della prova che renderebbe oltremodo difficile procedere a qualsiasi azione.

**Le Sezioni Unite della Cassazione** erano intervenute con la Sentenza 6222 del 9/7/97, suffragando il primo orientamento ma, di recente, la Sentenza 7908 del 12 giugno 2001, si è espressa in maniera difforme, riaprendo la questione; tale ultima pronuncia ha stabilito il principio secondo il quale, qualora la tabella abbia natura contrattuale, non sia esperibile l'azione di cui all'art. 69 disp. Att. C.c., ma sia esperibile l'ordinaria azione di annullamento del contratto per vizio della volontà (errore essenziale, violenza o dolo).

Invero è da rilevare, che nella legge stessa è presente un'anomalia che rende la questione risolvibile in due modi diversi a seconda del profilo dalla quale la si esamini; il condominio, infatti, costituisce una comunione, le cui quote sorgono al momento del sorgere del diritto, dato dall'acquisto dell'unità immobiliare; tali quote, peraltro, sono dichiarate dal regolamento e da allegate tabelle, in funzione della ripartizione delle spese; detto sistema integra una sorta di "**feedback**" per cui le proporzioni preesistono oggettivamente (costituendo parte del titolo anche secondo l'art. 1118 c.c.) ma vengono dichiarate ed allegate al regolamento in funzione del voto in assemblea e della ripartizione delle spese; la valutazione, pertanto, avviene sempre in un momento successivo al formarsi del condominio o del diritto e, pertanto, all'acquisizione delle quote, mentre nella comunione le quote conferiscono il diritto stesso; ciò, peraltro, avviene anche nel caso di accertamento al momento della vendita da parte del costruttore al singolo, atteso che l'attribuzione del valore può non coincidere con l'effettiva quota data dal valore oggettivo dell'immobile venduto.

Vista la questione in tale ottica deve ritenersi la rilevanza dell'errore sussistere presuntivamente in ogni divergenza, ritenendosi le tabelle meramente dichiarative di una situazione oggettiva preesistente (ciò a conferma del primo orientamento); qualora, invece, le tabelle divergessero per espresse deroghe presenti nel regolamento contrattuale, (statuizioni e oneri di spesa diversi dalla norma per uno o più condomini) la modifica verrebbe inquadrata come annullamento contrattuale per vizio della volontà.

Rimane un'ultima questione da sottolineare; l'ultima pronuncia (giugno 2001) sembrerebbe lasciare aperta la strada all'esistenza di tabelle non contrattuali ma approvate a maggioranza; tale principio si porrebbe in contrasto con l'orientamento pressoché uniforme che vede necessaria l'approvazione all'unanimità delle tabelle; nei prossimi tempi assisteremo agli sviluppi.

**Avv. Paolo Gatto**