

Revisione delle tabelle millesimali: a chi spetta eliminare le difformità riscontrate?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 29 GIUGNO – Ove un condomino abbia chiesto la revisione delle tabelle millesimali deducendo la divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, spetta al Giudice verificare i valori di ciascuna delle unità immobiliari, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza del piano, la luminosità, l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse e quindi di adeguarvi le tabelle, eliminando le difformità riscontrate. Questo è quanto sancito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 10372/2021, depositata il 20 aprile.

Il caso. La Corte d'Appello distrettuale confermava la sentenza di primo grado che, accogliendo la domanda di una condomina, proseguita dalle sue eredi dopo la sua morte, aveva disposto, nel contraddittorio di tutti i condomini del Condominio, la revisione delle vigenti tabelle millesimali. La Corte d'Appello affermava che le tabelle esistenti, redatte nel 1960, si discostassero in misura rilevante dai valori proporzionali delle singole unità immobiliari, non considerando come parte abitativa l'interno numero 1 e come autonoma porzione l'appartamento attico numero 4.

Avverso tale sentenza altre due condomine proponevano ricorso per cassazione. Le ricorrenti deducevano, sostanzialmente, la nullità della sentenza impugnata per mancanza assoluta di motivazione e la violazione e falsa applicazione degli artt. 69 n. 2 disp. att. c.c., 2702 e 2735 c.c., 115 c.p.c. nella parte in cui era stata accolta la domanda diretta alla revisione in assenza dei presupposti legali. Secondo gli Ermellini "Il diritto spettante anche al singolo condomino di chiedere la revisione

delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c. (nella formulazione, applicabile "ratione temporis", anteriore alla L. n. 220 del 2012) è, invero, subordinato all'esistenza di un errore genetico o di un'alterazione sopravvenuta del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari imputabile alle mutate condizioni dell'edificio. In particolare, per consolidata elaborazione giurisprudenziale (cfr. Cass. Sez. 2, 13/09/1991, n. 9579; Cass. Sez. U., 09/07/1997, n. 6222; Cass. Sez. 2, 22/11/2000, n. 15094; Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300), le tabelle millesimali, ex art. 69 disp. att. e trans c.c., n. 2, possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Tale notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali.

- Compete perciò al giudice del merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione di detti valori e il suo giudizio, sul punto, che si concreta in un accertamento di puro fatto, sottratto al controllo di legittimità se, come nel caso esame, risulta sorretto da adeguata motivazione." Ove pertanto, come nel caso de quo, un condomino avesse chiesto la revisione delle tabelle millesimali, deducendo la divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, spettava al giudice di verificare i valori di ciascuna delle 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, di adeguarvi le tabelle, eliminando le difformità riscontrate (Cass. Sez. 2 10/05/2018, n. 11290; Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 14/12/2016, n. 25790). Nel caso in esame i Giudici di merito avevano, quindi, verificato, in base alle risultanze della CTU ed alla dichiarazione resa in assemblea da un altro condomino, un sopravvenuto mutamento delle condizioni di parti dell'edificio rispetto alle tabelle del 1960, apprezzamento insindacabile in sede di legittimità. Ne conseguiva che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. n. 1 c.c., l'errore che giustificava la revisione delle tabelle millesimali non coincideva con l'errore vizio del consenso, ma nell'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle (Cass. n. 6222/1997).

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava in solido le ricorrenti a rimborsare le spese sostenute nel giudizio di cassazione dalle controricorrenti.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express