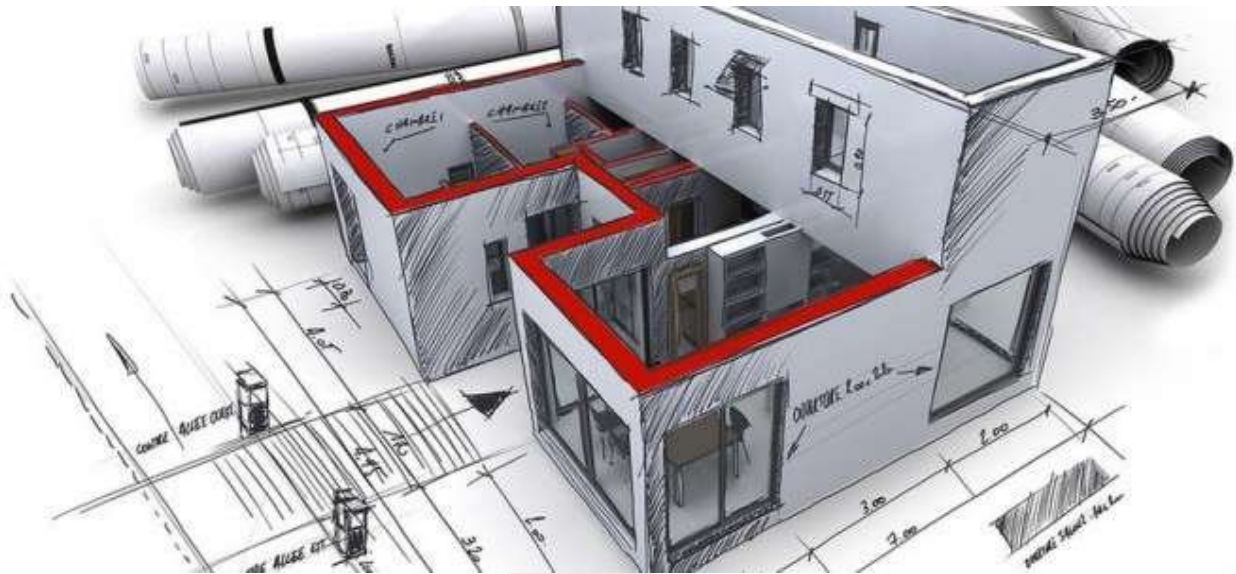


Tabelle millesimali: non sempre l'origine convenzionale ne impedisce la revisione

Data: 2 dicembre 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CROTONE, 12 FEBBRAIO - In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel Condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 1848/18, depositata il 25 gennaio. [MORE]

Il caso. Un condomino ricorreva innanzi il Tribunale competente al fine di ottenere la revisione delle tabelle millesimali del Condominio ove lo stesso viveva, in quanto, a suo avviso, non conformi al reale valore degli appartamenti. Tale revisione era stata già avviata dall'assemblea condominiale senza però poi essere mai stata approvata da essa. L'adito Tribunale, all'esito della disposta CTU, concludeva che le quote in uso nel Condominio in questione e quelle indicate dal C.T.U. non erano "connotate dall'esistenza di un vero e proprio errore", in quanto la differenza accertata derivava "da un margine di fisiologica opinabilità". Pertanto, la domanda attorea veniva rigettata.

Avverso la sentenza di primo grado, il condomino soccombente ricorreva innanzi alla Corte d'Appello territoriale. I giudici di secondo grado rigettavano l'appello proposto dal condomino.

Avverso tale sentenza il condomino proponeva ricorso per cassazione articolato in unico motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c.). I giudici di legittimità, in primis rilevavano come la Corte d'Appello, nel decidere la vertenza, non si fosse adeguata alla costante

giurisprudenza di legittimità in tema di tabelle millesimali. 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) era subordinato all'esistenza di un errore o di un'alterazione del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari. L'errore, in particolare, determinante la revisione delle tabelle millesimali, era costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiedeva la revisione delle tabelle millesimali non aveva, peraltro, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportavano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del Condominio. Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, doveva verificare i valori di tutte le porzioni, 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. Al riguardo, non rilevava il mero dato che le tabelle non avessero origine deliberativa, ma convenzionale. Infatti, "soltanto qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la quale, come visto, attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito". Per il Supremo Collegio, i giudici di seconde cure non si erano attenuti ai principi richiamati, in quanto, pur avendo accertato delle divergenze tra le tabelle millesimali in uso e le stime operate dal CTU, avevano ritenuto gli stessi sopportabilmente "contenuti nei limiti della decenza estimativa", laddove, sussistendo una qualsiasi obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente determinato, era obbligo del giudice di eliminare l'errore riscontrato.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava ad altra sezione della Corte d'Appello territoriale, anche per le spese del presente giudizio di cassazione.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

