

Millesimi e riunioni di condominio

di Fabiana Carucci *

Nella costituzione di un'assemblea condominiale vi sono alcuni parametri da rispettare affinché le deliberazioni prese in riunione siano valide a tutti gli effetti; ci viene in aiuto in proposito l'art. 1136 c.c., in cui si specifica come: "l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio [1129].

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati...omissis...”.

La prima convocazione, come appare evidente anche per la quota parte richiesta, va sempre comunque nulla e si procede d'uso alla seconda convocazione i cui criteri di computo permettono, come previsto dalla legge, di raggiungere più agevolmente i parametri millesimali richiesti affinché ci sia una valida costituzione. Da sottolineare inoltre l'importanza di far giungere a tutti gli aventi diritto la convocazione con mezzi ufficialmente riconosciuti, affinché non vi sia la possibilità che uno o più condomini non convocati possano impugnare e portare ad annullamento l'assemblea. In merito si veda l'art.1137 c.c. che concerne appunto le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea: “*le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissentiente o astenuto, può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissentienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.*

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I capo III, sezione I, [669bis ss. c.p.c.] con l'esclusione dell'articolo 669 octies, sesto comma, del codice di procedura civile”.

TABELLE MILLESIMALI

Post Riforma del Condominio in Disposizione di Attuazione del Codice Civile, l'art.68 cita testualmente: “*Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.*

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. Di seguito l'art. 69 specifica in merito ai valori in termini di millesimi delle singole unità abitative. “*I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. 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 risultano conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, 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.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. 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."

In termine di tabelle millesimali, è interessante valutare quanto disposto nella recente Sentenza n. 27159 del 25 ottobre 2018 dalla sez. II della Cassazione Civile: "...omissis... Con atto di citazione notificato il 14 ottobre 2005, P.P. e B.V. convennero davanti al Tribunale di Aosta il Condominio del Caseggiato (OMISSIS) e il Condominio del Caseggiato (OMISSIS) di (OMISSIS) esponendo: *di essere proprietari di un'unità immobiliare e di due box auto siti nel condominio (OMISSIS), nel cui complesso vi erano box di proprietà di condomini di entrambi i condomini, nonchè alcuni locali di servizio ad uso comune ed un ascensore utilizzato dai condomini di entrambi i complessi condominiali; che in data 20 agosto 2005 si era tenuta un'assemblea unificata dei due condomini alla presenza dei condomini del (OMISSIS) per complessivi millesimi 843,03 e dei condomini del (OMISSIS) per complessivi millesimi 547,38; che essi, titolari di 66,44 millesimi, erano rimasti assenti all'assemblea. Avendo ricevuto in data 9 settembre 2005 il verbale dell'assemblea, gli attori dedussero la nullità o annullabilità delle relative delibere: a) per la mancanza di consenso unanime all'approvazione delle nuove tabelle millesimali relative ai garage e alla nuova ripartizione delle spese di gestione del piazzale di accesso e delle due strade comuni; b) per il mancato inserimento nell'ordine del giorno della voce relativa alla nuova ripartizione di tali spese; c) per l'illegittimità delle nuove tabelle millesimali, non avendo riguardo le stesse alla necessità di una giusta partecipazione del condominio (OMISSIS); d) per iniquità ed illogicità della nomina dei due condomini ai fini della definizione dei "millesimi ascensore"...omissis... la Corte di Torino ha ritenuto sufficiente l'approvazione della tabelle con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, avendo escluso, anche per l'assunta inammissibilità delle prospettazioni, la presenza di difformità fra i riparti stabiliti e le carature millesimali spettanti ai singoli partecipanti, ovvero di iniquità dei valori stabiliti. La decisione è conforme all'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477. Questa sentenza chiarisce che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2. La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che essa è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risultati espressamente che si sia*

inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300). La sentenza impugnata ha escluso, con apprezzamento di fatto spettante ai giudici del merito, che la tabella approvata dall'assemblea del 20 agosto 2005 avesse inteso derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. e così adottato regole contrattuali di ripartizione delle spese condominiali, e tale accertamento non può essere sovertito dal ricorrente invocando ora nel giudizio di legittimità nuovi accertamenti di fatto in ordine ai valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi, in maniera da svelare l'erroneità dei calcoli inerenti al garage ed alle strade comuni.

È peraltro decisivo evidenziare come il giudizio introdotto dal condomino P.P. consistesse nell'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle nuove tabelle millesimali, da ritenere perciò fondata su vizi dell'atto assembleare, infatti proposta nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti dei singoli condomini. Rimane estraneo al giudizio di impugnazione della deliberazione condominiale di approvazione delle tabelle millesimali ogni profilo non attinente alla validità dell'atto collegiale – per vizi relativi, ad esempio, alla regolare costituzione dell'assemblea, o al procedimento di convocazione o di informazione della stessa, o al rispetto dei quorum deliberativi –, quanto inerente agli errori o alle divergenze fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto, i quali sono piuttosto oggetto del giudizio di revisione o modifica delle tabelle millesimali approvate ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c...omissis...".

REVISIONE TABELLE

Riguardo la questione della revisione delle tabelle, si veda la Sentenza n.1848 della Cassazione Civile, sez. VI depositata il 25 gennaio 2018 che chiarisce a riguardo della questione della divergenza fra le tabelle millesimali effettive e quelle vigenti: interessante anche la parte in cui si parla della spettanza dell'onere della prova circa la divergenza di valori: non ultima la questione delle origini delle tabelle, deliberativa o convenzionale, nonché contrattuale. "...omissis... Il complesso motivo di ricorso di R.V. deduce che la Corte d'appello abbia violato l'art. 69 disp. att. c.c., in quanto le risultanze di causa, ed in particolare gli accertamenti peritali, avevano confermato l'obiettiva divergenza tra valore millesimale effettivo e valore attribuito dalle tabelle vigenti....omissis... La Corte d'Appello di Firenze ha deciso la questione di diritto ad essa sottoposta senza uniformarsi all'interpretazione costante di questa Corte. 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 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, è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, 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 comportano 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, deve 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 (Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5942). Non rileva decisivamente, a tal

fine, il mero dato che le tabelle non abbiano "origine deliberativa, ma convenzionale", sottolineato dalla Corte d'Appello di Firenze. Questa Corte ha già spiegato, e il principio va riaffermato, come, soltanto qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo differente da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, 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 (Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300). La Corte d'Appello di Firenze non si è attenuta ai principi richiamati, in quanto, pur avendo accertato delle divergenze tra le tabelle millesimali in uso e le stime operate dal CTU (quanto meno per la proprietà R., la proprietà L. e la proprietà Gi.), ha 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, è obbligo del giudice di eliminare l'errore riscontrato. Il ricorso va quindi accolto e la sentenza impugnata va cassata... omissis...".

* Giornalista pubblicista freelance