

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

**LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI
CONDOMINIALI PER VARIAZIONI DELLE SINGOLE
UNITA'**

venerdì 07 Febbraio 2020

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI CONDOMINIALI PER VARIAZIONI DELLE SINGOLE UNITÀ'

venerdì 07 Febbraio 2020

L'art. 69 disp. att. C.C. stabilisce che la tabella millesimale può essere rettificata o modificata, anche nell'interesse di un solo condomino (con la maggioranza di almeno 500 millesimi, quindi non all'unanimità), solo in due casi: 1) quando vi è un errore e 2) quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici e delle unità immobiliari (o diminuzione di queste ultime) venga alterato per più di 1/5 il valore proporzionale di un'unità immobiliare. (In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione).

Con il secondo caso ci si riferisce a circostanze sopravvenute relative alla consistenza di una porzione dell'edificio che alterino notevolmente (appunto oltre 1/5) l'originaria proporzione dei valori condominiali, ovviamente non il valore commerciale od il frutto di ristrutturazioni o miglioramenti interni.

Le tabelle millesimali vengono infatti elaborate utilizzando lo strumento dell'estimo con cui si formula un particolare giudizio tecnico-economico, trasformando la proprietà in millesimi. Senza quindi tenere conto di molti degli aspetti su cui si basa invece il valore venale o commerciale, quali ad esempio il canone di locazione, i miglioramenti e lo stato di manutenzione (art. 68 2° c. disp. att. C.C.).

Si procede piuttosto tramite l'utilizzo prevalente di alcuni specifici coefficienti: piano, destinazione, superficie, altezza, luminosità, esposizione e orientamento. A cui vengono attribuiti valori convenzionali, da cui ne deriva quello unico finale che costituisce la cd. superficie virtuale o convenzionale sulla quale si fonda il calcolo delle rispettive quote millesimali.

Nel caso di alterazione di tale valore (di estimo, non commerciale) si verifica quindi un contrasto tra quello dell'unità immobiliare e le tabelle millesimali: cioè una sopravvenuta inidoneità delle stesse a rappresentare il valore effettivo.

L'elencazione dell'art. 69 disp. att. C.C. viene maggioritariamente considerata non tassativa ma esemplificativa: un caso di scuola è un mutamento anche esterno al Condominio che però incida notevolmente sul valore di un appartamento, quale la costruzione di un nuovo fabbricato attiguo che svalorizzi solo alcune delle proprietà condominiali andandole a privare di aria, luce e vista.

Nono sono invece considerabili, ai fini di una possibile modifica delle tabelle millesimali, gli accadimenti temporanei.

Ad esempio Cass. 4/10/2016 n. 19797 ha respinto la richiesta del proprietario di un magazzino nel quale si erano verificate copiose infiltrazioni d'acqua dal sottosuolo che lo avevano reso inutilizzabile e che quindi chiedeva la modifica delle quote millesimali.

La sentenza infatti ha ritenuto che il danneggiamento non potesse incidere sulle caratteristiche strutturali del locale, rimaste immutate.

Nella pratica i casi più comuni di mutamento del valore e quindi della tabella sono gli aumenti della superficie. Per sopraelevazioni, recupero abitativo del sottotetto e degli abbaini, realizzazione di verande o di box interrati, le trasformazioni di magazzini in abitazioni o al contrario i frazionamenti di un appartamento.

Quest'ultimo fenomeno è in rapida crescita nelle città, per vari fattori: aumento della tassazione, difficoltà per le nuove generazioni all'acquisto di una casa, diminuzione del numero dei figli ed altro.

Negli ultimi anni gli appartamenti di vaste dimensioni di un tempo, per le famiglie numerose dell'epoca, 200 metri e più (oggi alienabili con maggiori difficoltà) vengono sovente suddivisi in appartamenti più piccoli, più richiesti per le nuove tipologie familiari.

Si discute se tale frazionamento (e l'aumento quindi delle unità immobiliari nel Condominio) dia luogo alla necessità di una modifica delle tabelle.

In argomento è intervenuta pochi mesi fa la Cassazione n. 15109 del 3/6/2019: il frazionamento citato non provoca automaticamente la necessità di una revisione della tabella (ma solo l'onere di ripartire le spese tra le nuove parti così create e i rispettivi titolari, stabilendone i valori proporzionali). Cfr. Trib. Parma dd. 22/1/18. Ovviamente l'Amministratore dovrà invece aggiornare i dati alla nuova realtà della composizione dell'edificio, ai fini del riparto.

Questa sentenza ha pronunciato su un ricorso proposto dall'Avv. Scripelliti di Firenze contro una sentenza della Corte d'Appello di quella città che a sua volta aveva rigettato l'appello contro la sentenza del locale Tribunale.

Infatti in 1° grado era stata rigettata la richiesta di annullamento della delibera condominiale che aveva continuato a ripartire le spese a carico del precedente unico proprietario secondo una tabella relativa ad una (sola) unità immobiliare non più esistente poiché già frazionata in due distinti appartamenti.

Il Tribunale aveva ritenuto essere applicabile la tabella millesimale vigente fino a quando non fosse stata modificata con una delibera assembleare o con un provvedimento giudiziale, a seguito di una domanda ex art. 69 disp. att. C.C..

La Corte d'Appello avendo confermato tale decisione. Hanno agito nel terzo grado di giudizio gli originari attori sostenendo che il frazionamento non impone automaticamente la revisione delle tabelle millesimali poiché non vi è alterazione di valore ma solo una sua diversa distribuzione in due unità distinte. Di cui Condominio ed Amministratore devono prendere atto, anche senza modifica delle tabelle.

La Suprema Corte ha dato loro ragione e ha cassato la decisione impugnata ribadendo che la divisione in due di un appartamento in Condominio non incide sulle tabelle millesimali e quindi non vi è necessità di modificarle, pur gravando sull'Assemblea l'onere della diversa ripartizione delle spese tra le due nuove parti e i rispettivi titolari.

Tanto più che in materia condominiale non è applicabile il principio dell'apparenza del diritto e pertanto le spese gravano esclusivamente sul proprietario effettivo. Sarà l'Amministratore a dover aggiornare d'ufficio la nuova composizione dell'edificio ai fini del riparto, anche in assenza di mutamento delle tabelle.

21/9/2019

Avv. Francesco Massimo Tiscornia

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it