

25 agosto 2010

## Addio liti in condominio, semplificati i millesimi. Basta la maggioranza per cambiare le tabelle

di Eugenio A. Correale e Saverio Fossati

La Cassazione ha sbloccato il nodo delle tabelle millesimali. Erano considerate impossibili da cambiare, perché occorre l'unanimità e, dato che il cambiamento avrebbe finito con il danneggiare qualcuno, era chiaro che nulla poteva mutare. C'era chi si rivolgeva al giudice per segnalare interi piani sopraelevati o sottotetti diventati abitazioni che non pagavano spese millesimali ma la procedura era lunga e costosa.

Adesso le sezioni unite della Cassazione, con la sentenza 18477 del 9 agosto, hanno ribaltato questa prassi. Perché di consuetudine giurisprudenziale si tratta e non di legge. Il collegio ha chiarito, con una lunga motivazione redatta da Roberto Michele Triola, che «la delibera che approva le tabelle non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino (...) ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base a una valutazione tecnica». La delibera che approva le tabelle, quindi, per la Cassazione sancisce «il risultato di una operazione tecnica (...) ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale».

La motivazione smonta decenni di giurisprudenza della Cassazione stessa. Cancella la teoria per la quale l'approvazione della tabella millesimale costituirebbe un «negozio di accertamento» del diritto di proprietà sulle parti comuni e quella per cui costituisca fonte dell'obbligo dei condomini di concorrere nelle spese, (dato che in realtà tale obbligo deriva direttamente dalla legge); la tabella non incide quindi sul valore della proprietà, come ritenuto comunemente, ma semplicemente sugli obblighi contributivi.

Le sezioni unite evidenziano poi come gli eventuali errori della nuova tabella possono essere corretti mediante la speciale azione di revisione prevista dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

Viene poi affrontata la questione, sancita dall'articolo 68 delle disposizioni per la attuazione: le tabelle millesimali devono essere allegate al regolamento, che può essere approvato a maggioranza. Risulta quindi arduo, dice in sostanza la Cassazione, comprendere la ragione per la quale il regolamento possa essere approvato a maggioranza, mentre per un suo allegato si richieda l'unanimità. La Corte si spinge più in là: neppure le tabelle millesimali allegate a un regolamento contrattuale si sottrarrebbero alle critiche già esposte. Accertata la competenza della assemblea, la semplice circostanza della accettazione contrattuale della tabella risulterebbe irrilevante, poiché se una materia appartiene alla competenza della assemblea, la maggioranza può sempre intervenire, senza che possa costituire ostacolo la unanimità della precedente manifestazione di volontà espressa dai singoli.

La sentenza rappresenta una vera e propria liberazione per quei condomini che per decenni hanno dovuto subire l'ingiustizia di pagare le spese anche per chi aveva ampliato o trasformato la propria unità immobiliare. Ma alcune domande le suscita.

Anzitutto, la normativa sulla redazione delle tabelle millesimali non prevede soltanto espressioni matematiche ma anche valutazioni, sia pure frutto di esperienza e di professionalità. Inoltre, oggi la normativa appare alquanto lacunosa, tanto da essere integrata riferendosi alle circolari 12480/1966 e 2945/1993 del ministero dei Lavori pubblici.

Sino ad oggi, infatti, l'azione di revisione è stata ammessa unicamente per i cosiddetti errori tecnici, purché non incidano sui cosiddetti coefficienti valutativi. Per esempio, a Milano il coefficiente di valutazione per i negozi era pari a due negli anni Cinquanta e oggi è pari a circa 1,2. Si tratta quindi di elementi che incidono fortemente sui calcoli ma che non rientrano nei limiti dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione.

Da ultimo, va ricordato che l'amministratore, in assemblea, usa proprio le tabelle millesimali per stabilire le maggioranze. Se vengono cambiate ciò ha un effetto diretto su decisioni che non riguardano le spese ma anche, per esempio, la partecipazione a un contenzioso.

25 agosto 2010