



AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI
BRUNI SIMONE

L'amministratore dopo la Riforma legge 220/2012

Le tabelle
millesimali

Il Sole **24 ORE**

www.ilsole24ore.com

30. Le tabelle millesimali

Vecchio

Art. 68 disp. att. c.c.

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Art. 69 disp. att. c.c.

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Nuovo

Art. 68 disp. att. c.c.

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.

Art. 69 disp. att. c.c.

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 risulta che sono 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.

(segue)

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.

30.1 Il nuovo contenuto dell'art. 68 disp. att. c.c.

L'art. 68 disp. att. c.c., proprio ai fini della **quantificazione in concreto della contribuzione nelle spese**, attribuisce al regolamento di condominio il compito di precisare il **valore proporzionale di ciascun piano in rapporto al valore dell'intero edificio** e di esprimerlo in apposta tabella che adotta il millesimo quale unità di misura. L'attribuzione a ciascuna unità immobiliare di un valore millesimale, sulla base dei requisiti intrinseci che a essa spetta secondo specifici criteri, non rileva ai fini del diritto di proprietà, ma solo per la quantificazione dell'obbligazione che grava sul condomino in funzione del suo bene esclusivo sito nell'edificio condominiale.

Il nuovo Legislatore ha ritenuto di intervenire sul testo dell'art. 68 disp. att. c.c. con un espresso richiamo art. 1118 c.c., articolo quest'ultimo che, come già si è visto, detta il principio per cui il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Ai fini della quantificazione del contributo che il singolo condomino deve corrispondere al condominio per l'uso e per il godimento degli spazi e dei beni comuni, nonché per ottenere l'erogazione dei servizi, detto valore di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi, riporti in una apposita tabella da allegarsi al regolamento di condominio, se e in quanto esistente.

La modifica apportata ha invero accorpato i primi due commi del precedente testo della norma in esame, rendendone più fluida e comprensibile la lettura e l'applicazione.

30.2 La nozione e la funzione

Il Legislatore della riforma interviene, invece, sull'art. 69 disp. att. c.c.:

- precisando in modo chiaro e inconfutabile alcuni concetti già espressi dalla recente giurisprudenza innovativa;
- introducendo assolute novità in tema di legittimazione passiva nel giudizio che uno o più condomini debbano eventualmente radicare per chiedere giudizialmente la rettifica o la modifica delle tabelle millesimali.

Sotto il primo profilo, viene confermato che **i millesimi contenuti nella relativa tabella possono essere rettificati o modificati in qualsiasi momento con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.**

È richiesta, invece, la sola **metà del valore dell'edificio** e la **maggioranza degli intervenuti** in assemblea per operare in tal senso **quando i millesimi risultano essere frutto di un mero errore oppure quando**, a seguito di modifiche apportate alle singole unità immobiliari, vuoi per eseguite sopraelevazioni e vuoi per incrementi delle superfici ovvero per incrementi o diminuzioni delle singole unità immobiliari, **viene ad alterarsi per più di un quinto il valore proporzionale delle unità immobiliari**, anche se limitatamente a quella di un solo condomino.

Le tabelle millesimali possono definirsi come la rappresentazione di un rapporto di va-

lore consistente nella quantificazione della relazione che intercorre tra ciascuna singola unità immobiliare di proprietà esclusiva e la somma di tutte le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva (intero edificio).

Esse sono la raccolta e l'elencazione di un certo numero di frazioni aritmetiche, nelle quali il numeratore è rappresentato dal valore della proprietà esclusiva e il denominatore dal valore dell'intero edificio. L'intera frazione deve essere poi rapportata convenzionalmente a mille (millesimi), così da rendere i valori omogenei sotto il profilo aritmetico e utilizzabili quindi per effettuare i calcoli della gestione.

Proprio per le tipiche finalità che devono assolvere (riparto delle spese e funzionamento dell'assemblea), è da escludersi che alle tabelle possa attribuirsi qualsiasi effetto reale, avendo le stesse una natura meramente dichiarativa, di mero accertamento del rapporto di valore tra le singole unità immobiliari e l'intero edificio, senza che con esse si determini la costituzione e/o la modificazione di diritti sui singoli beni.

Rappresentano un rapporto di valore che preesiste alla loro redazione, limitandosi le stesse a fotografare il predetto esistente rapporto di valore in maniera semplicemente dichiarativa.

La tabella millesimale è dunque il prospetto che contiene i dati numerici espressi in millesimi che rappresentano per ogni unità immobiliare la quota di comproprietà delle parti comuni e quindi la misura del diritto di condominio riferito alla singola porzione immobiliare. Il dato rappresenta nel contempo la quota di spesa di gestione per la manutenzione e la conservazione dei beni, nonché per l'erogazione dei servizi comuni di spettanza di ciascuna unità immobiliare. Prescinde del tutto da qualsiasi valore economico della singola unità immobiliare, dal quale rimane completamente estraneo: le proprietà dei condomini sono quelle che sono e la loro partecipazione alle titolarità delle cose comuni deriva dalla legge, senza che né le proprietà esclusiva né la partecipazione alla proprietà delle cose comuni possa essere condizionata dalla approvazione della tabella, che incide sugli obblighi di contribuire alle spese e non sul valore delle proprietà.

Quanto alla loro funzione, il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'art. 68 disp. att. c.c. è proporzionato al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. È noto anche (art. 1118 c.c.) che **il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni**. Tale disposizione disciplina quindi la quota di comproprietà che ciascun condomino vanta sui beni comuni.

In relazione invece all'art. 1118 c.c. le tabelle millesimali servono innanzi tutto per **accertare le maggioranze necessarie per costituire l'assemblea e per validamente deliberare**¹. Servono poi per ripartire tra i condomini, in ragione del valore di ciascuna unità immobiliare, le spese utili per la gestione condominiale².

¹ Le tabelle millesimali sono di fondamentale importanza per una corretta gestione del condominio. Tuttavia il criterio per l'identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà, esiste prima e indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza non costituisce pertanto requisito di validità delle delibere assembleari (Cass. 9 agosto 2011, n. 17115).

² L'amministratore, ai fini della ripartizione delle spese tra i condomini, deve applicare le tabelle esistenti, senza necessità di verificare la conformità con quanto riportato nei singoli atti di acquisto (Cass. 17 febbraio 2005, n. 16982), anche se dette tabelle siano errate: e ciò sino alla loro revisione.

30.3 L'origine e la formazione

L'unico accenno alle tabelle millesimali si rinviene nell'art. 1138 c.c. ove si afferma che quando l'edificio è composto da più di dieci condomini è necessario predisporre un regolamento che contenga *“ le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino ... ”*.

Per quanto riguarda il soggetto promotore, la stessa norma precisa che *“... ciascun condomino”* può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento o per la revisione: e ciò vale anche per la predisposizione delle tabelle millesimali³.

L'operazione che viene eseguita per costruire le tabelle millesimali è quella di dividere idealmente l'intero edificio condominiale in mille parti, da attribuirsi poi pro quota a ciascuna unità immobiliare sulla base di requisiti intrinseci che a esse spettano secondo specifici criteri da determinarsi in relazione al volume e alle superfici dei vani, alla loro esposizione e all'uso che ne viene fatto.

L'approvazione delle tabelle millesimali costituisce un atto di mera natura valutativa dello stabile già esistente. Si tratta di un riconoscimento dell'esatta operazione di calcolo inerente alla proporzione tra il valore di ogni singola unità di proprietà esclusiva e quello dell'intero edificio, di una presa d'atto da parte dei condomini di una traduzione in termini aritmetici di superfici misurate a metro quadro e rapportate tra loro, seppure con l'accorgimento di prevedere coefficienti correttivi di natura oggettiva che ne diminuiscano o ne aumentino il valore, come, tra gli altri, l'esposizione, l'altezza del piano e la destinazione d'uso.

La formazione delle tabelle millesimali, fatta eccezione nel caso in cui siano allegate a un regolamento contrattuale, non richiede la forma scritta *ad substantiam*, essendo desumibile anche per fatti concludenti, cioè dal comportamento costante tenuto nel tempo dai condomini e consistente nell'avere ripartito le spese secondo un determinato criterio ritenuto soddisfacente e congruo da tutti loro (Cass. 10 febbraio 2009, n. 3245).

30.4 L'unanimità dei consensi

Il nuovo Legislatore precisa e conferma che **“i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale ... possono essere rettificati o modificati all'unanimità”**.

Viene in tal modo eliminato ogni dubbio interpretativo del principio dettato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte con ben due pronunce⁴ avevano apparentemente lasciato intendere che per la revisione o la modificazione delle tabelle millesimali sarebbe stato

³ Le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale poiché la loro allegazione rappresenta un fatto meramente formale che non ne muta la natura. I condomini, anche in mancanza di un regolamento, sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o di alcune spese comuni, purché sia rispettata, ex art. 1123 c.c., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva.

⁴ Cass. 9 agosto 2010, n. 18477 e Cass. 9 agosto 2010, n. 18478 hanno escluso la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, stabilendo che lo stesso non va approvato con il consenso unanime dei condomini ed essendo invece sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.

sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.: ciò sul presupposto che, essendo le tabelle millesimali allegate al regolamento e che, giusto il dettato del terzo comma dell'art. 1138 c.c., questo poteva essere approvato – e quindi modificato – con la predetta maggioranza, sarebbe stato un paradosso dare credito alla teoria della approvazione unanime della tabella, poiché il documento principale (il regolamento) poteva essere invece approvato e modificato a maggioranza, mentre il suo semplice allegato (la tabella dei millesimi) avrebbe richiesto la unanimità e la forma scritta. La modifica delle tabelle millesimali rientrava quindi a pieno titolo tra le attribuzioni dell'assemblea, che pertanto poteva deliberare in tal senso con le stesse maggioranze che l'art. 1138, terzo comma c.c. prevedeva per l'approvazione del regolamento.

Per lungo tempo si era ritenuto che l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali non rientrasse nella competenza dell'assemblea, ma che costituisse oggetto di un negozio di accertamento che, come tale, richiedeva il consenso di tutti i condomini. In mancanza di tale consenso, alla formazione delle tabelle millesimali provvedeva il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini.

Le Sezioni Unite della Suprema Corte, con le richiamate sentenze, sono state invece estremamente chiare nell'affermare che le tabelle millesimali di natura contrattuale dovevano continuare a potersi modificare con il consenso unanime di tutti i condomini. Sono contrattuali solo quelle che abbiano espressamente inteso derogare ai criteri di riparto delle spese dettati dall'art. 1123, primo comma c.c., non essendo sufficiente il solo fatto di essere allegate e richiamate in un regolamento predisposto dall'originario proprietario dell'edificio (e accettato da tutti gli acquirenti delle singole unità immobiliari) ovvero formato con il consenso unanime di tutti i condomini.

Se è vero infatti che le clausole del regolamento contrattuale entrano a far parte integrante del contenuto dei singoli contratti di acquisto e la loro validità deriva proprio dal fatto che entrambi i contraenti (venditore e acquirente) ne fanno espresso richiamo, altrettanto vero è che dette clausole possono contenere sia norme regolamentari e sia contrattuali. Le prime riguardano le modalità d'uso e il funzionamento dei servizi condominiali e, in genere, l'organizzazione e la gestione delle cose comuni⁵. Le seconde pongono invece limitazioni ai diritti dei condomini nell'interesse comune, sia relativamente alle parti comuni e sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà (Cass. 20 aprile 2005, n. 8216). Esse si traducono quindi in disposizioni che incidono nella sfera dei diritti e degli obblighi di ciascun condomino, anche ponendo a carico di alcuni di loro maggiori spese rispetto ad altri.

Ecco allora che si giustifica l'acuta osservazione della Suprema Corte che ha portato logicamente a ben intendere come la natura del regolamento, al pari di quella delle tabelle millesimali a esso allegate, deve essere individuata in base al suo contenuto e non alla stregua delle modalità con cui è stato approvato. Il che comporta che le tabelle che si limitano a tradurre in millesimi i criteri di riparto dettati dalla legge, quand'anche allegate a un

⁵ Su questa scia, Trib. Milano 12 febbraio 2007, n. 1812 ha ritenuto che l'assemblea può approvare o modificare, con le maggioranze stabilite dall'art. 1136, secondo comma c.c. e senza incorrere in alcuna nullità, la tabella di natura non contrattuale. La delibera assembleare potrà solo essere annullata nel caso in cui non tenga conto della disposizione di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 c.c.

regolamento di natura contrattuale, ben potevano essere modificate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.

Con l'introdotta modifica all'art. 69 disp. att. c.c. le tabelle millesimali tornano a potere essere modificate solo con il consenso unanime di tutti i condomini.

30.5 I presupposti per la revisione

Le tabelle millesimali possono essere rettificare o modificate, anche nell'interesse di un solo condomino, quando sono conseguenza di un errore oppure perché si è alterato per più di un quinto il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare, a seguito di eseguite sopraelevazioni oppure di incrementi di superfici ovvero di incrementi o diminuzioni delle unità immobiliari. In tale casi l'assemblea può decidere con la maggioranza favorevole degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore millesimali.

I costi necessari per la formazione della nuova tabella millesimale vengono posti a carico esclusivo di coloro che hanno dato causa alla variazione.

Queste sono le più evidenti modifiche apportate dal nuovo Legislatore al testo dell'articolo in esame, sostanzialmente rivoluzionato anche in ordine ai presupposti per procedere alla revisione della tabella millesimale, in presenza dei quali l'assemblea è legittimata a deliberare la formazione di una nuova tabella millesimale.

30.5.1 L'errore

È consentito all'assemblea di procedere alla revisione della tabella quando la predisposizione di questa risulta essere frutto di un errore⁶, cioè di un vizio che origini una apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella a una unità immobiliare e il valore effettivo della stessa⁷.

Gli errori rilevanti ai fini della revisione sono quelli oggettivamente verificabili (per esempio divergenza di estensione della superficie o diversità di piano), restando di conseguenza esclusa la rilevanza dei criteri soggettivi, quali possono essere quelli di ordine estetico (Cass. 28 marzo 2011, n. 2253).

Dell'errore deve essere fornita rigorosa prova, non essendo sufficiente una mera affermazione circa la diversità dei criteri adottati rispetto a quelli di altro edificio con caratteristiche analoghe. L'errore che legittima la rettifica consiste nell'oggettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a queste attribuito dalle tabelle (Cass. 26 marzo 2010, n. 7300). Esso quindi non coincide con l'errore vizio del consenso di cui agli artt. 1428 ss. c.c.

⁶ Con modifica apportata dalla Camera è stata espunta la qualifica di errore "*di calcolo materiale*".

⁷ V. Cass. 18 agosto 2005, n. 16982 e Cass. 28 marzo 2001, n. 4528. La questione si è peraltro posta con riguardo alle tabelle millesimali di natura contrattuale laddove la volontà delle parti è in grado di dare luogo a una tabella che si ponga in contrasto con i criteri dettati dalla legge, al punto da esonerare alcuni condomini dall'obbligo di concorrere al pagamento delle spese condominiali o da prevedere una loro partecipazione ridotta (Cass. 1° marzo 2001, n. 2253).

30.5.2 Il mutamento delle condizioni dell'edificio

La modifica delle tabelle millesimali può essere richiesta anche da un solo condomino quando siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazioni oppure, più in generale, di incrementi di superfici o comunque di incremento o diminuzioni di unità immobiliari.

A differenza però del testo della vecchia norma, che consentiva la possibilità di modifica solo se tali eventi fossero stati in grado di alterare notevolmente il rapporto originario tra i valori dei singoli piani, il Legislatore della riforma quantifica in **più di un quinto** l'entità dell'alterazione che deve subire anche l'unità di un singolo condomino affinché si possa legittimamente pretendere di sottoporre a revisione la tabella millesimale.

Deve trattarsi di un intervento comunque importante e considerevole, in grado di influire in modo cospicuo sull'essenza e sull'aspetto dell'edificio. Il che porta a comprendere come non tutte le opere innovative siano di per sé idonee a legittimare le richieste di modifica delle tabelle, ma unicamente quelle che presentano questi requisiti. È certo, per esempio, che la trasformazione di una cantina in abitazione (con allaccio ai servizi comuni) comporti la necessità di provvedere a modificare l'esistente tabella millesimale, essendo mutata radicalmente la destinazione del bene e quindi la sua incidenza sulle spese comuni. Non così può dirsi per la trasformazione di una porzione di sottotetto in mera stanza con presenza di persone, senza però alcun collegamento con gli impianti comuni, potendosi ben presumere che la conseguente alterazione del valore millesimale non superi il minimo limite ora previsto dal nuovo art. 69 disp. att. c.c.

L'incremento volumetrico conseguito da una unità immobiliare non sempre giustifica dunque una modifica delle tabelle.

30.6 La legittimazione passiva

Il nuovo Legislatore interviene ulteriormente sul testo dell'articolo in esame e dispone che *"ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'art. 68, può essere convenuto in giudizio unicamente l'amministratore"*. Dunque, **se non è possibile raggiungere una pacifica intesa, interviene il giudice**.

La novità è di indiscussa utilità pratica e nel contempo di natura innovativa rispetto al precedente orientamento per cui era esclusa la possibilità per l'amministratore di rappresentare tutti i condomini nel giudizio promosso da uno o più condomini per ottenere la revisione dei millesimi in quanto ritenuti non confacenti alle effettiva realtà condominiale.

In precedenza era fermo il principio per cui la domanda di uno dei condomini per l'accertamento della invalidità e inefficacia della tabella millesimale e per la conseguente revisione doveva essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini, e non anche del solo amministratore, la cui rappresentanza processuale passiva dei condomini è limitata, a norma dell'art. 1131 c.c. alle parti comuni dell'edificio (Cass. 10 maggio 1992, n. 4405).

Adesso invece il condominio può essere convenuto in giudizio nella persona del suo **amministratore, in rappresentanza di tutti i condomini**. Si tratta di un possibilità lasciata a colui che intende chiedere giudizialmente la revisione dei millesimi e non certo di

un obbligo, non essendogli infatti impedito di continuare a estendere il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Il primario incombente che ora viene posto a carico dell'amministratore, sotto pena di revoca dall'incarico e di risarcimento del danno, è quello di subito relazionare i condomini del ricevimento della notifica dell'atto introduttivo della causa giudiziaria è quello di darne senza indugio comunicazione all'assemblea affinché assuma le opportune delibere.

30.7 La decorrenza della modifica

La sentenza con cui il giudice, in accoglimento della domanda proposta da uno o più condomini, provvede a revisionare la tabella millesimale errata e a disporre l'applicazione di quella nuova sostituisce in pratica il mancato raggiungimento dell'accordo da parte dell'unanimità dei condomini ed ha effetto costitutivo. Ciò significa che **la nuova tabella deve trovare applicazione solo a decorrere dal momento in cui la sentenza diviene definitiva**, vale a dire da quando non è più soggetta ad alcuna impugnazione ed è passata così in giudicato. Il che porta un estremo e iniquo vantaggio per colui che, pur magari consapevole dell'errore delle tabelle contenute nel regolamento o, più in generale, autore delle modifiche di rilevante entità apportate all'edificio condominiale, continua a pagare le spese in misura minore rispetto a quella effettivamente dovuta, perché appunto agevolato dai tempi lunghi della causa radicata dagli altri condomini: la durata del processo rischia di tradursi, in questo caso, in un danno per il soggetto che poi risulterà vittorioso, soprattutto se la lungaggine è dovuta a una ingiustificata opposizione da parte dei condomini convenuti o da ritardi del consulente tecnico nell'espletamento dell'incarico conferitogli dal giudice.

A eliminare simile ingiustizia ci hanno però pensato gli stessi giudici della Cassazione (27 luglio 2007, n. 16643), stabilendo che l'effetto della sentenza di revisione della tabella millesimale retroagisce comunque al momento in cui è stata proposta la domanda, a quando cioè è iniziato il giudizio. Nulla vieta pertanto all'assemblea, una volta dato il via alla causa, di continuare ad applicare le vecchie tabelle in via provvisoria e di riservarsi nel contempo di richiedere i conguagli sulla base della nuova tabella disposta dal giudice. Se da un lato quindi permane la natura costitutiva della sentenza che dispone la revisione delle tabelle, dall'altro è confermato il diritto di colui che l'ha richiesta di pretendere in causa la restituzione di quanto indebitamente pagato a far tempo dal momento in cui ha formulato in tal senso una precisa domanda, manifestando così una volontà contraria all'accettazione delle tabelle risultate errate. Ugual ragionamento deve essere fatto nel caso in cui nel giudizio non sia stata formulata la domanda di restituzione delle maggiori somme versate, nel senso che anche in questa ipotesi la durata della vertenza non deve ridondare a pregiudizio della parte che poi la vince. Le conseguenze economiche della permanente validità delle vecchie tabelle sino all'intervento in via definitiva della sentenza modificativa delle tabelle millesimali possono infatti essere eliminate attraverso un nuovo ricorso all'autorità giudiziaria contro chi si è ingiustamente avvantaggiato, con le azioni di ripetizione dell'indebito pagato o di arricchimento senza causa per ottenere il giusto ristoro in proporzione al maggior versato.

Parimenti dicasi anche per la delibera con cui l'assemblea decide di modificare, sussistendone i presupposti, le tabelle millesimali.

Chi se ne approfitta può però essere comunque chiamato a pagare quanto invece avrebbe dovuto versare sulla base della nuova tabella. Lo ha stabilito la Cassazione (15 giugno 2010, n. 5690) che ha ammesso la possibilità di esperire in questi casi l'azione di arricchimento senza causa (art. 2041 c.c.) nei confronti del condomino che, approfittando della permanenza della tabella millesimale errata, ha tratto vantaggio senza giustificazione in danno degli altri condomini. Il presupposto per potere dare corso a tale tipo di causa è la mancanza non solo di una giustificazione dell'arricchimento di un soggetto in danno di un altro, ma anche l'impossibilità per quest'ultimo di poter diversamente agire per potere evitare la diminuzione del suo patrimonio a vantaggio di chi si è arricchito.

È esattamente il caso che si verifica qualora, pur in presenza dei presupposti previsti dalla legge per modificare la tabella millesimale, non si riesce in assemblea a raggiungere il *quorum* per decidere (Cass., Sez. Unite, 9 agosto 2010, n. 18477) e così si è costretti a ricorrere al giudice. La causa ha i suoi tempi, proprio in ragione dei non semplici rilievi tecnici che devono essere svolti per formare la nuova tabella. Capita allora che colui che magari ha reso necessaria la modifica della tabella se ne approfitti e continui a pagare minori spese sino a che il giudice avrà deciso sulla nuova tabella.

A nulla rileva peraltro il fatto che il condominio non sia tempestivo nel promuovere il giudizio per modificare la tabella millesimale al fine di ridurre la portata del danno, in quanto anche tale ritardo, quand'anche riconducibile a difetto di diligenza, non va a incidere sull'obbligo dell'arricchito di provvedere al pagamento del dovuto: ciò in quanto in questo caso non può trovare applicazione il principio che impone al danneggiato di adoperarsi per evitare l'aggravamento del danno.

Resta dunque fermo il principio della irretroattività dell'efficacia della sentenza che modifica i millesimi, ma questo non impedisce al condominio di richiedere gli arretrati, se non altro dal momento in cui si è verificata la causa che ha imposto la modifica stessa.

30.8 L'applicazione della norma in via analogica

L'ultimo comma del nuovo art. 69 disp. att. c.c. ne estende l'applicazione a tutte le tabelle millesimali redatte *"in applicazione dei criteri legali o convenzionali"*. Si tratta di una norma di chiusura prevista proprio per comprendere **ogni tipo di tabella millesimale** (contrattuale o assembleare), sia essa allegata al regolamento di condominio e sia invece consegnata a tutti i partecipanti al condominio, che sia di natura assembleare oppure contrattuale.

Poiché l'art. 68 disp. att. c.c. è norma derogabile, non essendo ricompresa tra quelle elencate nel successivo art. 72, è stato ritenuto corretto un criterio di ripartizione delle spese condominiali che faccia riferimento a indici alternativi rispetto a quelli millesimali, e così anche al criterio dei vani legali o virtuali.

È vero che la maggior parte dei regolamenti si riportano, ai fini del riparto delle spese, al regime dettato dalla legge, ma non mancano però quelli che vi derogano con apposita convenzione. Si pensi alla clausola che prevede la ripartizione in quote uguali tra i condomini delle spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio (Cass. 18 marzo 2002, n. 3944) oppure a quella che, in deroga appunto al criterio legale dettato dall'art.

1123 c.c., dispone l'addebito delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento anche per le unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio (Cass. 20 marzo 2006, n. 6158). Si pensi ancora alla clausola per cui i proprietari delle terrazze di copertura dell'edificio sono chiamati a partecipare alle spese di manutenzione delle terrazze stesse, oltre che per la quota esclusiva di un terzo, anche e comunque per la restante quota dei due terzi, in proporzione dei rispettivi millesimi (Cass. 12 agosto 2004, n. 15702). Tutte clausole che, poi "tradotte in millesimi" riportati nella relativa tabella, sono perfettamente valide solo se contenute in un regolamento contrattuale e che, in quanto derogative dei criteri legali, continuano a richiedere l'unanimità dei consensi dei condomini per potere essere modificate.

In sintesi

Le norme in esame, così come modificate dalla riforma, sono senza dubbio da accogliere con plauso perché finalizzate a eliminare parecchi dubbi interpretativi conseguiti ai numerosi interventi giurisprudenziali che si sono occupati dell'argomento.

L'aver definitivamente chiarito che le tabelle millesimali, fatta eccezione per le due ipotesi anche previste nel precedente testo dell'art. 69, possono essere rettifiche o modificate solo con l'unanimità dei consensi significa porre termine a possibili diverse interpretazioni destinate ad aumentare il contenzioso giudiziario.

Del pari dicasi per il conferimento all'amministratore della legittimazione passiva per i giudizi inerenti la revisione della tabella millesimale, previsione che certamente facilita l'interessato a instaurare il giudizio stesso.

Ancor più chiaro l'inciso per cui i costi per la redazione della nuova tabella millesimale dovranno incidere solo sulle finanze di colui che ha dato causa alla necessità di revisione, principio quest'ultimo di evidente chiarezza, ma che non sempre ha trovato applicazione nella prassi condominiale.