

LE TABELLE MILLESIMALI: prima e dopo la Riforma

Le tabelle millesimali rappresentano il peso che una determinata unità immobiliare ha in "quel" condominio.

Da sempre la legge e la giurisprudenza hanno considerato con molta importanza l'approvazione e l'applicazione delle tabelle.

Però, non sono mai state date precise disposizioni per la formazione delle stesse.

Già nel vecchio codice, quello - per intenderci - del 1942, l'Art. 68 disp. att. e trans. c.c. imponeva solo delle esclusioni: "Nell'accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano".

Lasciava alla discrezione, quindi, dei tecnici compilatori ogni e qualsiasi altro elemento valutativo.

Anche il nuovo codice, quello della Riforma, allo stesso articolo conferma la vecchia dicitura.

Conseguentemente il tecnico, preso atto del disposto dell'Art. 68, è sempre stato libero di applicare coefficienti valutativi di sua scelta, a sua discrezione, anche in considerazione del fatto che l'Assemblea deve approvare i risultati - le tabelle - e non i criteri usati per pervenire a quei risultati.

E' ben vero che i singoli condomini, votando, esprimono anche un'implicita adesione ai dei criteri usati per ottenere i numeri millesimali, ma generalmente senza entrare nel merito.

Da sempre si è ritenuto, anzi, imposto, che l'approvazione delle tabelle millesimali rappresentasse un contratto, un accordo unanime e, di conseguenza esse dovessero essere approvate da tutti i partecipanti - Quod iuris se non tutti erano presenti all'assemblea di approvazione o se non tutti erano favorevoli?-

Beh, a quel punto, la giurisprudenza prevalente disponeva che il condomino assente o dissenziente doveva impugnare deliberazione e tabella e chiamare in giudizio tutti i singoli partecipanti al condominio.

Poi, giustamente, la giurisprudenza - considerando che spesso si verificava l'assenza ripetuta di qualche condomino o il parere negativo all'approvazione - ritenne che se le tabelle erano state applicate per un certo periodo e senza contestazioni, le stesse - per facta concludentia - dovessero essere considerate valide ed operanti.

Ma, attenzione, senza obiezioni e per un certo numero di anni.

Quanti, però, non è mai stato detto.

Due? Quattro? Cinque? E se fossero trascorsi solamente quattro anni e otto mesi si poteva contestare?

I fatti concludenti furono - per fortuna o per disgrazia - accantonati e si ritornò all'approvazione contrattuale delle tabelle.

Qualche bello spirito, considerando che l'onnipotente Art. 68 al primo comma dispone che "...il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano..." ha a volte affermato che le tabelle millesimali non abbisognassero della totalità dei voti.

Il regolamento, infatti, può essere approvato con la maggioranza di cui all'Art. 1136 c.c. e, pertanto, ogni clausola regolamentare ed ogni articolo possono essere approvati, non con la totalità dei voti, ivi comprese le tabelle: almeno secondo alcuni.

Rappresentava una grossa sommarata e venne presto accantonata.

Con la Riforma qualcosa è cambiato.

Il nuovo Art. 69 disp att. e trans. c.c. conferma che per la rettifica o la modifica delle tabelle necessita la totalità dei consensi.

Aprè, però, letteralmente un'autostrada in alcuni casi: errore, sopraelevazioni, mutate condizioni di una parte dell'edificio o incremento o diminuzione anche solo di una unità immobiliare a condizione che ciò abbia comportato alterazioni per più di un quinto.

Ovvio che venga prevista una revisione in caso di errore, precisando, però, che detto errore non può mai essere di valutazione, poiché ogni e qualsiasi valutazione è prerogativa del tecnico e non può essere messa in discussione.

Scontata anche l'ipotesi in caso di sopraelevazioni o demolizioni.

Faremo un discorso a parte sulle alterazioni di almeno un quinto e sulle mutate condizioni di una parte dell'edificio, in quanto questa introduce una novità di non secondaria importanza, mai presa in considerazione prima, o comunque sottaciuta.

Quante volte sono state avanzate richieste di rifacimento delle tabelle in quanto, qualche condomino aveva chiuso il balcone creando una veranda, trasformando una soffitta in cameretta o un garage in un retro di negozio.

Discussioni a non finire, incarico ad un tecnico, spese conseguenti per pervenire a modifiche irrilevanti a carico dei responsabili ed alleggerimenti di zero virgola per gli altri condomini.

Il nuovo articolo definisce il quorum al di sotto del quale la modifica apportata non ha conseguenze pratiche sulle già approvate tabelle.

Ma le tabelle millesimali debbono essere considerate solo importanti o proprio necessarie?

Prima di rispondere è opportuno fare mente locale sull'Art. 1123 c.c., sia nel vecchio codice che nella nuova dicitura, il quale, al primo comma, dispone che le spese condominiali debbono essere ripartite in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Vale la pena ricordare che una convenzione deve essere accettata da tutti e che, in tale ipotesi, si possono usare criteri diversi per le ripartizioni delle spese. Quali? Il codice non lo dice, afferma solamente che ciò è possibile.

Qualche sprovveduto potrebbe pensare che l'Art. 1123 c.c. è un articolo derogabile e quindi non particolarmente importante, in quanto potenzialmente modificabile, dimenticando, però, che la derogabilità è operante solo se accettata dalla totalità dei partecipanti al condominio.

Diciamo, quindi, che le tabelle millesimali sono importanti e necessarie.

Si è poi discusso - con enorme sciupio di tempo e denaro - se le tabelle sono più importanti per le deliberazioni o per la ripartizione delle spese.

Pare il discorso dell'ovo e della gallina....

E' importante ricordare che dalla lettura di tutti gli articoli di legge afferenti deliberazioni e ripartizioni emerge che la deliberazione deve essere sempre assunta con certe maggioranze di teste e di millesimi, che - quindi - essi sono sempre chiamati in causa.

Sul come pervenire alla elaborazione e compilazione delle tabelle esistono solo alcuni divieti, quelli - appunto - richiamati dall'Art. 68.

No al canone di locazione: equo canone, canone ridotto, affitto gratuito: non possono influire sulla valutazione.

Parimenti non considerabile lo stato manutentivo, anche perché ad ogni miglioramento, abbellimento, ammodernamento, di qualche unità immobiliare si dovrebbero ricompilare o rivedere le tabelle.

Anche il valore di acquisto non deve avere importanza: un'unità immobiliare può essere stata acquistata a prezzi alti o bassi, magari ereditata, o acquisita all'asta dopo vari ribassi.

Ciò non può avere valenza nell'ambito della redazione delle tabelle.

Ogni unità immobiliare deve rappresentare la fotografia di ciò che essa è rispetto alle altre, e le considerazioni non

possono essere codificate, ma libero giudizio del compilatore.

Quindi, è proprio il caso di dire che le tabelle rappresentano il "peso" che ogni unità immobiliare ha in quel condominio.

Tutte le altre considerazioni e valutazioni restano affidate alla sensibilità ed esperienza del tecnico compilatore, a cui - si ripete - né la legge né la giurisprudenza danno o propongono dei coefficienti di valutazione.

Negli anni, e ne sono passati tanti, i coefficienti più utilizzati sono, indubbiamente i seguenti: **Altezza del piano rispetto al suolo, Luminosità, Esposizione, Orientazione, Funzionalità, Utilizzazione.**

Ovvia la necessità di prendere in considerazione la posizione di un'unità rispetto al suolo.

Senza entrare nel merito in modo analitico, è palese che una unità immobiliare in un edificio a più piani ha un "valore" condominiale diverso da altre poste a piani diversi: un quarto piano con o senza ascensore deve avere maggiori considerazioni di una al primo o secondo piano.

Anche la **luminosità** dei vari ambienti di ogni singola unità ha la sua importanza.

Locali senza aperture esterne o con modeste aperture non possono essere considerati uguali a locali molto luminosi.

In questo, si dovranno considerare i diversi ambienti di una stessa unità immobiliare, assegnando valutazioni maggiori o minori a seconda dei casi.

L'esposizione dovrà egualmente essere considerata, in quanto il posizionamento del fabbricato in generale e delle unità immobiliari in esso ubicate non potrà essere ignorato.

Prospettare su un largo viale, su una piazza, su una via molto stretta, su un cortile angusto sono situazioni che non possono essere ignorate.

Il nuovo Art. 69 prevede che "...per le mutate condizioni di una parte dell'edificio..." ed in questa disposizione si debbono considerare solo modifiche intrinseche e - pare - non altro.

Ma perché non si dovrebbe considerare che - all'epoca della prima stesura e conseguente approvazione - le tabelle erano state predisposte quando il fabbricato si affacciava su un vicolo molto stretto e che, a seguito di demolizioni circostanti, ora il tutto prospetta su un'ampia piazza?

Non credo vi sia chi possa avere dubbi in proposito.

Anche il coefficiente di **orientazione** non può essere ignorato, salvo casi particolari: importante per negozi, uffici ed abitazioni e magari non per magazzini, autorimesse ed altre pertinenze.

I punti cardinali in due fabbricati ugualissimi, uno ubicato in Trentino e l'altro in Sicilia possono avere importanza rilevante.

Debbono? Magari non sempre, ma possono averla e quindi era il caso di elencare anche questa ipotesi valutativa..

La **funzionalità** deve essere considerata scorporando i vari locali di una singola unità immobiliare.

Locali di servizio eccessivi, locali angusti, locali con scarsa praticità rispetto agli altri ambienti debbono essere considerati e computati.

L'utilizzazione, infine - ma non è certamente l'ultimo dei coefficienti valutativi che possono interessare un determinato fabbricato - ritengo sia importante.

Un negozio, rispetto ad un magazzino, una autorimessa rispetto ad una cantina, locali ad uso ufficio rispetto ad altri ad uso abitazione ed altri ancora sono esempi eclatanti che non possono essere ignorati.

Ritengo - in conclusione di questa breve disamina - di spendere alcune righe sui giardini di proprietà esclusiva.

Generalmente, per non dire sempre, il giardino privato è in proprietà di locali posti al piano terra.

L'esistenza del giardino già deve essere considerata nella valutazione di quella determinata unità immobiliare.

Essa unità gode di ottima luminosità, ha una buona esposizione, può avere una migliore utilizzazione ed anche funzionalità.

Tutti coefficienti che vengono assegnati a quei locali al piano terra, ma senza - necessariamente - computare la superficie del giardino, ma solo la sua esistenza ed il conseguente abbellimento apportato.

Una sentenza di Cassazione non obsoleta (1 luglio 2004, n° 12018) e una recentissima (Cass. 11 settembre 2017, n° 21043), che, peraltro, richiama esplicitamente la prima, dispongono che il giardino esclusivo deve essere conteggiato nella valutazione di quella unità immobiliare di cui il giardino è pertinenza, nella sua estensione.

Un giardino od un cortile privato servono certamente per migliorare la fruibilità e godibilità dell'appartamento, ma non ricevono alcun servizio da nessuna parte comune condominiale, in quanto sono solo una pertinenza posta ad ornamento di quella unità immobiliare, peraltro già doverosamente considerata come sopra detto.

Per di più la Suprema Corte, e non succede spesso, nella suddetta sentenza dispone anche che nel compilare la tabella si debba considerare l'esposizione.

Con la conseguenza che quell'unità immobiliare dovrà essere positivamente valutata (e quindi gravata) da coefficiente di apprezzamento per il fatto che prospetta sul giardino, e poi ritiene di dover conteggiare anche la superficie del giardino stesso. Per fortuna non dice con quale coefficiente di apprezzamento.

Proviamo ad esaminare la questione facendo un esempio, o, meglio, un raffronto.

Una determinata unità immobiliare cede una autorimessa ad un terzo estraneo al condominio.

Questi entrerà a far parte della compagine condominiale e dovrà contribuire alle varie spese, ad esempio tetto, facciate, fondazioni, pulizie, manutenzioni ecc. e lo dovrà fare con i millesimi computati a quella autorimessa.

Supponiamo, ora, che un individuo di un fabbricato limitrofo acquisti tutta l'area del giardino o del cortile - e solo queste pertinenze - a suo tempo computate nella compilazione dei millesimi. Se la superficie di quel giardino o cortile era stata computata come estensione e valutazione intrinseca, quei millesimi dovranno essere detratti dalla unità immobiliare ed assegnati all'acquirente.

Quel fantomatico individuo diventa condomino?

Dovrà contribuire alle spese di tetto, facciate ecc. con i millesimi conteggiati per questa pertinenza considerando che essa non usufruisce, gode, utilizza alcuna parte comune, anzi, è completamente avulsa?

Mi si dirà che è difficile che questa compravendita possa avvenire: difficile o impossibile?

D'altra parte la Cassazione è di parere diverso...

Sì, ma non è un dogma di fede, e non sarebbe la prima volta che la Cassazione cambia indirizzo, negli anni.

La sentenza è comunque interessante quando puntualizza (è la prima volta?) che per una valutazione corretta dei valori condominiali di ogni singola unità immobiliare, necessita tenere presente sia elementi intrinseci che quelli estrinseci.

Collegando tutto questo al disposto dell'Art. 69 disp. att. trans. c.c. - che prevede il rifacimento delle tabelle se sono intervenute modifiche che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino - si perviene all'ovvia conclusione che anche eventuali modifiche ambientali possono, anzi, debbono essere tenute in considerazione.

Nel caso di un edificio situato in una strada di grande traffico, se la viabilità viene modificata e la strada chiusa, i negozi, uffici ed anche le abitazioni subiscono un ovvio contraccolpo.

Lo stesso dicasi nel caso inverso.

Per riassumere il tutto, è il caso di dire che il compilatore delle tabelle iniziali deve "fotografare" il fabbricato ed il contesto esterno.

L'eventuale nuovo compilatore dovrà verificare se sono intervenute alterazioni intrinseche ed estrinseche, così come dice la richiamata sentenza, e provvedere di conseguenza.

FRANCO FOLLI