

REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Norma di riferimento: Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, art. 69

I presupposti per la revisione

Le tabelle millesimali possono essere rettificata 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 tali casi l'assemblea può decidere con la maggioranza favorevole degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei valori 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.

L'errore

E' consentito all'assemblea di procedere alla revisione della tabella quando la predisposizione di questa risulta essere frutto di un errore¹, cioè di un vizio che origini una apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella a una unità immobiliare e il valore effettivo della stessa².

Gli errori rilevanti ai fini della revisione sono quelli obiettivamente 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'obiettiva 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.

¹ Con modifica apportata dalla Camera è stata espunta la qualifica di errore "*di calcolo materiale*".

² 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).

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 sopraelevazione 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. E' 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.

Tratto da: A. Cirila – G. Rota, La riforma del condominio, Gruppo 24 Ore, 2013