

24 gennaio 2020



ANACI
PESCARA

LE TABELLE DI SPESA (CREAZIONE E MODIFICA)

FORMATORE

AVV. LUIGI GALLARETO

Art. 1136 c.c. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti a almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-*bis*, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.



Art. 1118 c.c. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

omissis]



Quali criteri bisogna seguire per ripartire le spese condominiali?

- 1) le norme del codice civile in materia di condominio (alla luce dell'interpretazione giurisprudenziale) ed in mancanza di queste di quelle sulla comunione;
- 2) I criteri previsti dal regolamento di condominio;
- 3) I criteri da determinarsi a cura dell'assemblea, caso per caso, perché si è in un caso non previsto né dalle norme né dal regolamento

Criteri generali

In tema di riparto delle spese condominiali l'art. 1123 c.c. fissa i criteri generali

Art. 1123 c.c. Ripartizione delle spese

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [1117, 1122], per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [1118 2; 68 disp. att.], salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità [1124-1126; 63 disp. att.].

Primo criterio previsto dall'art. 1123 C.C.

- ▶ ripartizione millesimale in base alla proprietà (c.d. tabella A)

Tutte le spese riferite ai beni in comunione indifferenziata dovranno essere ripartite secondo la tabella millesimi generali.

Ad esempio verranno così ripartite: l'assicurazione del fabbricato, le spese di amministrazione, le spese di tenuta del conto corrente, ecc...

Secondo criterio previsto dall'art. 1123 c.c.

► Uso potenziale

Quando vi sono beni comuni che servono i condomini in misura diversa non si applica il primo principio, ma si ripartiscono le spese in proporzione all'uso che ciascuno può farne



Terzo criterio previsto dall'art. 1123 C.C.

► C.d. Condominio Parziale

Si ha condominio parziale nel caso in cui all'interno dell'edificio vi siano talune cose che - qualificate come comuni ex art. 1117 c.c. - siano «per oggettivi caratteri materiali e funzionali necessarie per l'esistenza o per l'uso, ovvero siano destinate all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di alcune unità abitative di esso (Cass. 12/02/2001 n. 1959)

Terzo criterio previsto dall'art. 1123 C.C.

► C.d. Condominio Parziale

Anche in questo caso si deroga al primo principio

Le spese relative saranno a carico dei soli condomini che ne traggono utilità.

Si pensi ad esempio alla tabella ascensore

I criteri particolari

Gli articoli successivi stabiliscono i criteri di riparto relativi ai più importanti beni comuni, ovviamente in deroga ai criteri generali:

- ▶ Art. 1124 c.c. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori
- ▶ Art. 1125 c.c. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai
- ▶ Art. 1126 c.c. Lastrici solari di uso esclusivo

Art. 1124 c.c. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono.

La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125 c.c. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126 c.c. Lastrici solari di uso esclusivo

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno



Come si approvano le tabelle millesimali?

Fino all'intervento delle Sezioni Unite del 2010, la giurisprudenza di legittimità era abbastanza costante nell'affermare la necessità della deliberazione unanime di tutti i partecipanti al condominio per l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali.

In tale ottica la decisione adottata a maggioranza, esorbitando dalle attribuzioni dell'assemblea - circoscritte, ai sensi dell'art. 1135 c.c., all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condomini - era considerata invalida.

Come si approvano le tabelle millesimali?

Nei primi anni 2000, a cominciare soprattutto da Cass. civ., sez. II, 28 giugno 2004, n. 11960, viene introdotto un principio innovativo secondo il quale, ove le tabelle millesimali avessero natura non convenzionale, ma “deliberativa” (perché approvate con delibera dell'assemblea dei condomini), potevano essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'art. 1136 c.c.

Come si approvano le tabelle millesimali?

La problematica nasceva dal dubbio se le tabelle millesimali dovessero essere considerate negozio di accertamento che andava ad incidere direttamente sui diritti soggettivi di ciascun condomino o semplice ragguaglio numerico di un valore già esistente e comunque non incidente sui diritti reali dei singoli.

Con la sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010, le S.U. della Corte di Cassazione hanno aderito al secondo orientamento, fino ad allora minoritario, e affermato che le tabelle millesimali possono essere approvate (e revisionate) dall'assemblea a maggioranza e nello specifico con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.



Come si approvano le tabelle millesimali?

La riforma (L. 220/2012) è andata a modificare l'art. 69 disp. att. c.c. che ora prevede che «i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità»

Si è quindi ritornati alla situazione precedente alla sentenza della Cassazione S.U. del 2010?

No. L'espressione testuale della norma individua i soli casi di rettifica o modifica, pertanto si deve ritenere che rimangano ferme tutte le precedenti posizioni giurisprudenziali, venendo ad essere modificate solo le maggioranze necessarie all'approvazione delle rettifiche o modifiche della tabella prevista dall'art. 68 disp. att. c.c.

GIURISPRUDENZA



Tribunale di Siena 26.04.2015 (Massima)

La regola dell'unanimità di cui all'art. 69 disp. att. c.c., all'indomani della riforma, rinvia il proprio ambito di operatività con riferimento alle "modifiche" intese come espresse convenzioni di deroga ai criteri di proporzionalità di cui all'art. 1118-1123 c.c. art. 68 disp att. c.c.; laddove, invece, alle deliberazioni aventi ad oggetto non la modifica della portata dei diritti e doveri di partecipazione alle spese relative alla cosa comune, bensì soltanto la relativa quantificazione, trattandosi di delibere avente valore non negoziale, ma regolamentare, opererà il criterio, ormai invalso in giurisprudenza, della maggioranza qualificata.

Trib. Cagliari, 10 febbraio 2016 (Massima)

Le tabelle millesimali in uso nei condomini, destinate ad esprimere il valore proporzionale delle singole unità immobiliari rispetto all'intero immobile condominiale, hanno natura contrattuale nei limiti in cui derogano ai parametri stabiliti dalla legge per l'individuazione dei criteri di riparto delle spese comuni. In tal caso, dunque, sono modificabili solo con il consenso unanime dei condomini ed opponibili ai terzi acquirenti solo ove trascritte ovvero espressamente richiamate nei singoli atti d'acquisto. Esse hanno invece natura assembleare quando si limitano a far applicazione dei parametri di legge in relazione ai criteri di calcolo dei millesimi di proprietà e di riparto delle spese comuni. Sono approvate e modificate secondo la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. e sono modificabili in sede giudiziale anche a richiesta e nell'interesse di un solo condomino.

Trib. Firenze, 11 giugno 2017 (Massima)

In sede di deliberazione assembleare, per l'approvazione di nuove tabelle millesimali non è necessaria l'unanimità di tutti i condomini, in ossequio al principio enucleato dalle Sezioni Unite della Cassazione nel 2010, secondo il quale le tabelle non rappresentano atti di natura negoziale, ma esprimono in termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini senza incidere in alcun modo su tali diritti.

Rebus sic stantibus, ai fini dell'approvazione di nuove tabelle si applicherà la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., a ciò non ostando l'art. 69 disp. att. c.c., come riformato dalla l. 220/2012, riferendosi esso, quando richiede l'unanimità, alla sola rettifica o modifica delle tabelle, non anche alla approvazione delle stesse.

Trib. Milano Sez. XIII, Sent., 19-09-2017 (estratti)

- ▶ tutti i titolari delle unità immobiliari comprese nell'edificio, essendo comproprietari pro indiviso dei beni e degli impianti condominiali, sono tenuti a contribuire al pagamento dei costi della gestione del fabbricato e alla manutenzione delle parti comuni ex art. 1118 c.c. secondo i criteri previsti dagli artt. 1123 e ss c.c.;
- ▶ l'assemblea a maggioranza può approvare tabelle millesimali che non derogano ai principi di cui sopra, che possono essere derogati solo dall'unanimità dei condomini con diversa convenzione, cioè contrattualmente;

Trib. Roma, 10 luglio 2018, n. 14149 (Massima)

- ▶ Il riconoscimento di natura negoziale all'approvazione della tabella millesimale da parte dei condomini va esclusa qualora questi non intendano modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita di condominio, bensì qualora intendano determinare quantitativamente siffatta portata con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp.att.c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore del vizio di consenso di cui agli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore oggettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

Cass. civ. sez. VI, ord. 21 novembre 2019, n. 30392 (Estratto)

► RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato l'insufficienza della maggioranza qualificata dei partecipanti al condominio ai fini della modificazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese comuni. Ad avviso del ricorrente, una volta esclusa la natura negoziale del regolamento condominiale, la deliberazione dell'assemblea dell'ente di gestione, adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, poteva legittimamente disporre il riparto delle spese di conservazione delle parti comuni anche secondo un criterio difforme da quello previsto dalle tabelle millesimali in vigore.

La censura è fondata.

Va in proposito ribadito il principio, posto dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui "In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c." (Cass. Sez. U., Sentenza n. 18477 del 09/08/2010, Rv. 614401, successivamente confermata da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013, Rv. 629208 e Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27159 del 25/10/2018, Rv. 650789).



Nella pratica
come si deve
comportare
l'amministratore?
N.B. Non parliamo
della tabella
millesimi generali

Tablette Nuove (non esistenti precedentemente) che cristallizzino i dettami normativi

Maggioranza art. 1136, comma 2, c.c.

Tablette Nuove (non esistenti precedentemente) che derogano ai criteri legali

Unanimità dei partecipanti al condominio

Modifica Tabelle Negoziali Esistenti

Unanimità dei partecipanti al condominio*

Modifica Tabelle Esistenti non negoziali che rispettino criteri legali

Maggioranza art. 1136, comma 2, c.c.

PRUDENZIALMENTE: si può ricercare l'unanimità dei partecipanti al condominio (almeno fino al momento in cui non si consolidi la giurisprudenza citata) e comunque una maggioranza più ampia possibile

Modifica Tabelle Esistenti in caso di errore o per mutate condizioni di una parte dell'edificio (art. 69 disp. att. c.c.)

Se il caso concreto è ricompreso tra quelli indicati dall' art. 69 disp. att. c.c. con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile.

Grazie per la
vostra attenzione!



Scansionami

Le slide sono disponibili sul sito
www.studiolegaleisg.it