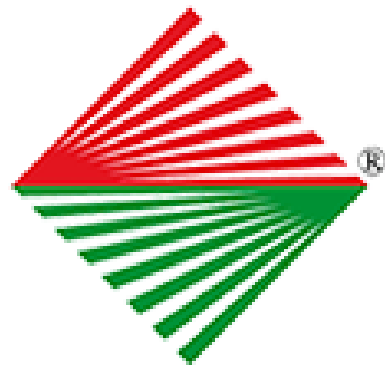


Palace Grand Hotel Varese 5 ottobre 2018

LE TABELLE DI SPESA (CREAZIONE E MODIFICA)

Formatore

Avv. Luigi Gallareto



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Provinciale di VARESE

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?

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 interventi 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.

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;

Nella pratica come si deve comportare l'amministratore considerando che non vi è attualmente un indirizzo univoco?

N.B. Non parliamo della tabella millesimi generali

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

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

Tabelle Nuove (non esistenti precedentemente) che derogino ai criteri legali

Unanimità dei partecipanti al condominio

Modifica Tabelle Negoziali Esistenti

Unanimità dei partecipanti al condominio*

Modifica Tabelle Esistenti che rispettino criteri legali

PRUDENZIALMENTE: Unanimità dei partecipanti al condominio (almeno fino al momento in cui non si consolidi la giurisprudenza citata)

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!

Le slide sono disponibili sul sito www.studiolegaleisg.it