

QUANDO E' POSSIBILE LA RETROATTIVITA' DELLE TABELLE MILLESIMALI

Modifica dei millesimi

La modifica delle tabelle millesimali può avvenire a seguito di rettifica delle precedenti perché errate (magari a causa di una svista del tecnico che le aveva redatte), o a seguito di una alterazione della struttura dell'edificio che abbia modificato il valore di uno o più appartamenti.

Le nuove tabelle devono essere approvate dall'assemblea:

regolamento di condominio contrattuale, ossia approvato all'unanimità: anche la modifica delle tabelle dovrà avvenire all'unanimità;

regolamento di condominio assembleare, ossia approvato a maggioranza: anche la modifica delle tabelle seguirà lo stesso quorum.

Le nuove tabelle millesimali hanno anche valore per il passato?

Secondo la giurisprudenza (Trib. Civitavecchia, sent. n. 282/20; Cass. sent. n. 5690/2011 e n. 4844/2017), la pronuncia del giudice che accerta la rettifica o la modifica dei millesimi del condominio non ha valore retroattivo: essa si limita, infatti, ad accertare uno stato di fatto e, quindi, esplica i suoi effetti solo a partire dal momento della sua pubblicazione (in termini tecnici si dice che la decisione ha natura costitutiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini). Questo però non significa che – almeno nel caso di rettifica delle tabelle millesimali errate – non si possa agire contro coloro che, fino a quel momento, hanno pagato una quota inferiore a titolo di spese condominiali. Ma per farlo bisognerà promuovere una seconda causa: la cosiddetta azione di arricchimento senza giusta causa.

Modifica millesimi: va pagata la differenza rispetto ai vecchi pagamenti?

La revisione delle tabelle millesimali legittima l'amministratore del condominio a chiedere la differenza a chi, in precedenza, ha pagato meno. Lo ha affermato la Cassazione con ordinanza n. 23739/2024.

A seguito quindi della modifica delle tabelle l'amministratore deve quindi rettificare anche i bilanci relativi alle precedenti annualità, quantificando le differenze dovute da ciascun condomino.

ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla reale valore dell'unità, al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune in assenza di giustificazione relativamente a somme altrimenti destinate a far fronte a esigenze dell'intero condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'articolo 2041 del codice civile.

Natura costitutiva delle tabelle millesimali revisionate

La portata non retroattiva della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvare sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. civ. sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2635; Cass. civ. 10 marzo 2020, n. 6735). Il condomino è vincolato alle previsioni contenute nelle tabelle millesimali, seppure errate o non attuali, fino alla modifica di quest'ultima.

La rilevanza delle tabelle millesimali in condominio

Dal dettato dell'art. 68 disp. att. c.c. si desume che le tabelle millesimali individuano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare in relazione alle parti comuni dell'edificio e rispetto alla possibilità di utilizzo e godimento dei beni e dei servizi comuni in misura, definita dalla legge, millesimale.

Gli errori che giustificano la revisione delle tabelle

che gli errori che giustificano la revisione delle tabelle millesimali devono essere errori essenziali, che si manifestano nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, potendo così rientrare nell'ipotesi normativa gli errori commessi nella misurazione della superficie reale o della cubatura, della planimetria o degli schizzi altimetrici, o nell'aver dato ad un alloggio una destinazione diversa da quella reale.

La ricorrenza delle suddette condizioni va dimostrata, in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio e quantomeno con riferimento agli errori obiettivamente verificabili, da chi intende modificare le tabelle.

i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere rettificati, anche nell'interesse di un solo condomino, secondo la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., solamente nelle seguenti ipotesi: quando risulta che siano conseguenza di un errore; quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superficie o incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso, il costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione (Trib. Cassino 8 marzo 2022, n. 315).