Trib. Cagliari Sez. II, Sent., 10-02-2016

Fatto - Diritto P.Q.M.

COMUNIONE E CONDOMINIO
Condominio di edifici
in genere
Spese della comunione e del condominio
in genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE II CIVILE

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Gabriella Dessi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. RAC 1000154/2012 promossa da:

S.D.C. E G. SNC (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. MANCA DIEGO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA LIBECCIO, 32 CAGLIARI presso il difensore avv. MANCA DIEGO

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO VIA T. N. 14 - C. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. F.M. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in PIAZZA UMBERTO, 1 SANT'ANTIOCO presso il difensore avv. F.M.

M.F. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. con il patrocinio dell'avv. F.M. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in PIAZZA UMBERTO, 1 SANT'ANTIOCO presso il difensore avv. F.M.

CONVENUTI

P.A. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

A.L. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

F.C. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

N.S. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

G.P. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

G.P. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. F.M. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in PIAZZA UMBERTO, 1 SANT'ANTIOCO presso il difensore avv. F.M.

B.S. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

A.G. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

F.P. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

L.C. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

M.C. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

R.E. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

M.F. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

G.G. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

M.L. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

L.D.B. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

D.M. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

R.M. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

T.D. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

E.C. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

A.D. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

C.P. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

C.P. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

R.P. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

CONVENUTI CONTUMACI

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato nei termini e nelle forme di legge, la S.D.G. e G. s.n.c ha convenuto in giudizio nanti questo Tribunale il Condominio sito al civico n. 14 della Via Toscana di Carbonia ed i condomini tutti meglio in epigrafe specificati, esponendo:

1) di essere proprietaria nel sopra detto stabile in Condominio di quattro distinte unità immobiliari di cui a) un piano pilotis b) un locale commerciale al piano terra c) un appartamento ad uso ufficio al piano primo d) ed un appartamento ad uso ufficio al piano quinto;

2) che in forza delle tabelle millesimali in uso in detto Condominio fin dal momento della sua costituzione, predisposte dal costruttore e richiamate all'art. 3 dell'allegato Regolamento condominiale in atti , alle sopra descritte unità immobiliari erano stati complessivamente assegnati n. 251 millesimi;

3) che detto valore era tuttavia del tutto erroneo, sia in linea di fatto che di diritto, e doveva pertanto essere rettificato dal giudice adito;

4) che - in particolare - al piano pilotis era stato ingiustificatamente attribuito un valore proporzionale pari a ben 104 millesimi, palesemente esorbitante l'effettiva consistenza del bene e scaturito dalla omessa applicazione dei necessari coefficienti di riduzione derivanti dalla effettiva destinazione d'uso dell'immobile in mancanza di una sua attuale classificazione catastale ;

5) che tale stato di cose era fonte per la deducente di grave pregiudizio, essendo la stessa chiamata a concorrere alle spese comuni in misura non dovuta e proporzionalmente superiore a quanto invece richiesto agli altri condomini;

6) che inoltre nelle stesse tabelle millesimali era stato altrettanto ingiustificatamente attribuito al lastrico solare, in realtà di proprietà e uso comune, un valore millesimale pari a 10/1000, così alterando l'intera ripartizione millesimale relativa al complesso delle unità immobiliari site nello stabile in argomento;

7) che in forza di consolidata giurisprudenza di legittimità, nonché ai sensi dell'art 69 disp. Att. CPC, detti errori - concretanti una obiettiva divergenza fra il valore effettivo degli immobili ed il valore proporzionale espresso nelle vigenti tabelle millesimali - potevano essere emendati anche a semplice maggioranza ovvero, in sede giudiziale, anche a richiesta di uno solo dei condomini interessati;

8) che a nulla erano valsi i tentativi fin qui espletati dalla ricorrente in ambito condominiale al fine di ottenere la rettifica delle tabelle millesimali al momento in uso.

Ha infine concluso, come in epigrafe specificato col favore delle spese di lite.

A seguito della rituale notifica dell'atto introduttivo del procedimento, si sono costituiti in giudizio il Condominio convenuto nonchè - personalmente - l'avv. to M.F., eccependo la inammissibilità e la totale infondatezza della avversa domanda ed in particolare rilevando:

a) che le tabelle millesimali oggetto di causa avevano carattere contrattuale, essendo state predisposte dallo stesso costruttore, approvate all'unanimità dall'assemblea dei condomini e allegate come per legge al regolamento condominiale, e non potevano pertanto essere modificate ad istanza di un solo condomino;

b) che dette tabelle, inoltre, avevano incontestatamente regolato i rapporti interni al condominio in questione per quasi trent'anni, il che consentiva - sotto ulteriore profilo - di ritenere che le stesse avessero di fatto ottenuto la tacita approvazione della unanimità dei condomini;

c) che le stesse, inoltre, non erano inficiate da alcun errore apprezzabile che ne giustificasse la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. Att. c.c.;

d) che in particolare non sussisteva l'erronea valutazione dei millesimi di proprietà da attribuirsi al piano pilotis, correttamente valutati 1) in base ai parametri volumetrici e non già - come ingiustificatamente preteso dal CTP dell'attrice - in base a quelli planimetrici, trattandosi di fabbricato contraddistinto dalla presenza di unità immobiliari con altezze utili differenti 2) e senza inoltre conferire rilievo , ancora una volta in conformità ai parametri di legge, al concreto utilizzo e allo stato di conservazione del bene;

e) che neppure poteva rilevale l'avvenuta attribuzione al lastrico solare, effettivamente in uso e proprietà comune, di n. 10 millesimi di proprietà, posto che in concreto detto errore non era andato a gravare su alcuna delle parti, avendo gli amministratori condominiali via via succedutisi nel tempo sempre opportunamente provveduto ad ovviare allo stesso ragguagliando i conteggi, operati al fine del riparto delle spese comuni, a 990/990 anziché ai millesimi di proprietà, così di fatto rendendo ininfluente la formale attribuzione al lastrico solare di suddetti millesimi di proprietà;

f) che non sussisteva, in definitiva, alcuno dei motivi di revisione di cui all'art. 69 disp. Att. c.c..

Ha concluso come in epigrafe specificato, cl favore delle spese di lite.

La causa, istruita con produzioni documentali e prova testimoniale, all'udienza del 9 giugno 2015 è stata trattenuta a decisione sulle sopratrascritte conclusioni di parte.

La domanda proposta nell'interesse della S.D.G. e G. s.n.c è risultata in parte fondata, e deve quindi - per quanto di ragione - trovare accoglimento per le ragioni di fatto e di diritto meglio di seguito specificate.

Le tabelle millesimali in uso nei condomini, destinate ad esprimere il valore proporzionale delle singole unità immobiliari sul totale del fabbricato comune

hanno natura contrattuale, quando derogano ai parametri di legge nella individuazione dei criteri di riparto delle spese comuni. Possono in tal caso essere adottate e modificate solo con l'unanimità dei consensi, e possono essere opposte ai terzi acquirenti solo ove trascritte ovvero espressamente richiamate nei singoli atti d'acquisto;

hanno invece carattere assembleare quando si limitano a fare applicazione dei parametri di legge in relazione ai criteri di calcolo dei millesimi di proprietà e di riparto delle spese comuni. Non avendo carattere dispositivo e negoziale, possono essere approvate e modificate secondo le maggioranze di legge ex art. 1136 comma 2 c.c., ed inoltre rettificate in sede giudiziale anche a richiesta e nell'interesse di uno solo dei condomini.

Secondo i più datati orientamenti giurisprudenziali, la deliberazione assembleare adottata a maggioranza che approvasse le tabelle millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese comuni, sarebbe stata da intendersi in ogni caso inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo, in considerazione del fatto che le attribuzioni dell'assemblea - come fissate dall'art. 1135 c.c. - sarebbero circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei partecipanti al condominio.

Tale impostazione è stata radicalmente innovata dalla pronuncia delle Sezioni Unite del Supremo Collegio

n. 14487 del 2010 la quale, proprio sul presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura dispositiva nè negoziale, ha ribadito come lo stesso non debba 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..

Invero, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino - risiedendo sempre tale fonte nella legge stessa - ma unicamente come parametro di quantificazione di detto obbligo, determinato in base a criteri tecnici e aritmetici attinti dalla rilevazione dello stato dei luoghi; sempre chè, naturalmente, si limiti a fare applicazione dei parametri di legge.

La novella del 2013 è ulteriormente intervenuta in materia, precisando testualmente all'art. 69 delle disp. Att. c.c. che "..1. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. II. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. III. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali..".

Secondo la ricostruzione che pare a chi scrive maggiormente aderente al dato normativo di riferimento - oltrechè avallata dalla prevalente giurisprudenza di legittimità intervenuta successivamente alla novella del 2012 - la riforma intervenuta in materia condominiale ha in parte innovato il quadro giurisprudenziale venutosi precedentemente a delineare, prevedendo espressamente all'ultimo comma del richiamato art. 69 disp. Att. c.c. che "..Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali..".

È in legge, quindi, che anche il regolamento di carattere contrattuale possa oggi essere a) rettificato per errore b) ovvero modificato per sopravvenuti mutamenti dello stato dei luoghi anche con le maggioranze qualificate di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. ovvero, in sede giudiziale, anche nell'interesse di uno solo dei condomini che ponga tali presupposti a fondamento della domanda; con la doverosa precisazione che la verifica dell'asserito errore dovrà in tal caso essere riferita ai parametri convenzionali a suo tempo fissati nella delibera di approvazione.

Ciò chiarito in linea generale, assume parte attrice che le tabelle millesimali in uso presso il Condominio Via T. 14 di C. sarebbero erronee e quindi da rettificarsi

a) nella parte in cui ingiustificatamente attribuiscono al lastrico solare di copertura del fabbricato, di proprietà e uso comune, un valore millesimale pari a 10/1000, così alterando l'intera ripartizione millesimale relativa al complesso immobiliare in argomento;

b) nella parte in cui, altrettanto ingiustificatamente, attribuiscono al piano pilotis un valore proporzionale pari a 104 millesimi, palesemente esorbitante l'effettiva consistenza e valore del bene in quanto ottenuto

senza l'applicazione dei necessari coefficienti di riduzione.

Il motivo sub. a) è fondato, mentre deve essere disatteso quello di cui al successivo punto sub. b).

In via preliminare, non merita condivisione il rilievo di parte convenuta in forza del quale la costante ed incontestata applicazione delle tabelle millesimali in argomento per oltre un trentennio nel condominio della Via T. 14 di C. avrebbe determinato la tacita acquiescenza della totalità dei condomini in ordine al contenuto delle stesse, e la conseguente loro immodificabilità su iniziativa di uno solo degli aventi diritto.

A tal fine è invero ostativo proprio il disposto dell'art. 69 disp. Att. c.c., che - sussistendone i presupposti di legge - attribuisce in ogni tempo ai condomini la facoltà di agire in giudizio per ottenere la rettifica o la modifica delle tabelle millesimali in uso.

Né pare conferente il rilievo inerente la natura contrattuale della tabella oggetto di impugnazione, posto che ove pure detto presupposto dovesse essere ritenuto sussistere - tralasciando l'assenza di prova in ordine al carattere negoziale e derogatorio della tabella in esame - sarebbe ancora una volta dirimente a tal fine il già richiamato art. 69 ult. comma disp. Att. c.c., nella parte in cui estende alle tabelle millesimale di carattere convenzionale la novellata disciplina in materia di rettifica e modifica giudiziale.

Passando all'esame del motivo sub. a), in forza di quanto disposto dall'art. 1117 c.c., costituiscono fra l'altro beni comuni, salvo che il contrario risulti dal titolo "..i tetti e i lastrici solari ..", costituenti copertura del fabbricato in condominio.

Nella specie, non risulta neppure allegata, a comunque provata, l'esistenza di validi atti negoziali atti a sottrarre il lastrico solare in questione al regime legale della proprietà comune, conferendo lo stesso in proprietà esclusiva ad uno o più condomini ovvero riservandone la proprietà all'originario titolare e costruttore.

Ciò chiarito, sono in atti le tabelle millesimali che attribuiscono al lastrico solare del fabbricato sito nella Via T. 14 di C. il valore millesimale di 10/1000 nella tabella generale di proprietà e quello di 333/1000 nella tabella di ripartizione inerente la manutenzione e riparazione del medesimo lastrico solare ex art. 1126 c.c..

Considerato che, in forza di quanto chiaramente disposto dall'art. 68 disp. Att. c.c., le tabelle millesimali di proprietà allegate al regolamento di condominio esprimono il valore proporzionale delle singole unità immobiliari in proprietà esclusiva sul complessivo fabbricato comune, palese risulta nella specie l'erroneità di dette tabelle millesimali sia in linea di fatto che di diritto.

Sotto il primo profilo, dette tabelle annoverano infatti - contrariamente al vero - tra le parti del fabbricato in proprietà esclusiva il lastrico solare di copertura, quantunque nessun titolo attesti il superamento della presunzione legale di condominialità dello stesso.

Sotto altro profilo, accertata la natura comune del bene, detti valori millesimali vengono allo stesso attribuiti in palese contrasto col disposto dell'art. 68 disp. Att. c.c., che detti valori proporzionali unicamente riferisce alle sole unità immobiliari in proprietà esclusiva.

La rettifica delle tabelle in contestazione deve quindi avvenire nei termini risultanti dalla relazione integrativa di CTU in atti, come dettagliatamente esposto alle pagine 13 e 14 della stessa.

Nessun autonomo rilievo assume invece - allo stato - la speciale tabella rettificata inerente la

manutenzione del lastrico solare, dovendo in proposito trovare applicazione la generale tabella dei millesimi di proprietà come sopra emendata e rettificata..

Palesemente infondato deve invece essere qualificato il motivo di impugnazione sub. b), col quale si lamenta

1) l'esorbitanza del valore millesimale attribuito al piano pilotis appartenente all'attrice, in relazione all'effettiva estensione e superficie dello stesso

2) e la non corretta applicazione dei coefficienti di riduzione applicabili al caso di specie in relazione alla effettiva utilizzazione e destinazione del manufatto.

Entrambi i rilievi sono risultati smentiti all'esito della espletata indagine peritale.

Con riferimento al profilo sub. 1), è emerso infatti che il valore millesimale in contestazione scaturisce - peraltro in difetto rispetto ai valori reali e non in eccesso come da parte attrice lamentato - dalla corretta applicazione dei criteri di calcolo fissati dalle Circolari del Ministero dei lavori Pubblici n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993.

In particolare, con riferimento ai fabbricati contenenti unità immobiliari con altezze utili differenti - come appunto nella specie è da dirsi, posto che gli appartamenti hanno altezza utile di metri 2,70, le unità immobiliari al piano terra quella di metri 3,50, il magazzino di metri 2,30, e il seminterrato un'altezza variabile da metri 2,60 a metri 4,20 - è consentito il ricorso al parametro del Volume reale in luogo di quello della Superficie reale, atto maggiormente ad esprimere il valore proporzionale riferibile a ciascuna unità immobiliare nella quale il fabbricato comune si articola.

Nessun errore si configura quindi, nella specie, rispetto ai paramenti normativamente fissati in materia ma semmai - ove ai relativi criteri dovesse essere riconosciuto carattere discrezionale - una legittima opzione operata dal tecnico calcolatore nell'ambito di più parametri ugualmente riferibili al caso oggetto del presente giudizio.

In ogni caso, si verterebbe certamente in ambito non riconducibile all'errore di fatto o di diritto presupposto invece dall'art. 69 disp. Att. c.c..

Deve parimenti essere disatteso il motivo di cui al successivo punto sub. 2).

Il consulente tecnico incaricato, nel determinare il valore proporzionale da attribuirsi alla unità immobiliare posta al piano pilotis appartenente all'attrice, ha correttamente utilizzato i coefficienti di riduzione normativamente previsti al riguardo (coefficiente di destinazione, coefficiente di piano, coefficiente di orientamento).

In particolare, con riferimento al coefficiente di destinazione, ha correttamente avuto riguardo alla destinazione d'uso dell'immobile come desumibile dal progetto assentito in sede di rilascio della necessaria concessione edilizia.

Priva di qualsivoglia fondamento deve, invero, essere reputata la pretesa di parte attrice di ottenere un ulteriore abbattimento (da 0,55 a 0,50) del coefficiente di riduzione utilizzato dal tecnico calcolatore in relazione alla destinazione d'uso della unità immobiliare in argomento, posto che la valutazione peritale - come già detto - è stata correttamente ancorata alla destinazione d'uso assentita in sede di rilascio della concessione edificatoria, e a nulla può quindi valere la mancata classificazione catastale della stessa e,

ancor meno, la sua attuale differente destinazione da parte dell'avente diritto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 69 disp. Att. c.c., la domanda attrice deve , in definitiva, trovare accoglimento limitatamente ai motivi di gravame inerenti i valori millesimi erroneamente attribuiti al lastrico solare sia nella tabella generale di proprietà che in quella gestionale inerente la manutenzione del manufatto ex art. 1126 c.c..

Il regolamento delle spese processuali può essere operato con la integrale compensazione delle stesse, in ragione del reciproca parziale soccombenza.

Il presente provvedimento deve, come per legge, essere dichiarato provvisoriamente esecutivo.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE

definitivamente pronunciando;

disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

in parziale accoglimento della domanda attrice

1) RETTIFICA le tabelle millesimali in uso presso il Condominio Via T. 14 di C., nei termini risultanti dai prospetti analitici allegati alle pag. 13 e 14 della relazione peritale integrativa in atti;

2) RIGETTA ogni ulteriore domanda proposta;

3) DICHIARA le spese del giudizio interamente compensate fra le parti;

4) DICHIARA il presente provvedimento provvisoriamente esecutivo,

Così deciso in Cagliari, il 28 gennaio 2016.

Depositata in Cancelleria il 10 febbraio 2016.