

LE PERTINENZE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA



IL CASO

Abito in un edificio condominiale di nuova costruzione, sprovvisto di tabella millesimale. Insieme agli altri condòmini, abbiamo deciso di affidare a un ingegnere abilitato la redazione della tabella. È necessario tenere conto anche di eventuali pertinenze delle proprietà esclusiva, ad esempio i giardini dei condòmini al pian terreno?

LA SOLUZIONE

Per la Cassazione (16644/2007) il valore di ogni piano o porzione di esso va determinato considerando anche le pertinenze, compresi i giardini di proprietà esclusiva dei singoli condòmini poiché «...consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio o ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile».

L'ASSENZA DEL REGOLAMENTO



Vivo in un condominio costituito da sei appartamenti e sprovvisto di regolamento condominiale. Poiché, di recente, sono sorti numerosi problemi relativi alla ripartizione delle spese vorremmo dotare lo stabile di una tabella millesimale contenente criteri di suddivisione certi. È possibile procedere, nonostante l'assenza del regolamento a cui la tabella andrebbe allegata?

La risposta è affermativa. È possibile redigere una tabella millesimale indipendentemente dalla presenza di regolamento condominiale. In termini generali – nel caso in cui i condòmini non riescano a trovare un accordo sulla tabella millesimale – è anche possibile ipotizzare un'azione giudiziale di accertamento che individui i millesimi di proprietà tra i comproprietari.

L'AMPLIAMENTO DI UN'ABITAZIONE



Il proprietario dell'appartamento al terzo piano del condominio in cui abito ha trasformato in veranda il balcone che si affaccia sul cortile interno. L'operazione ha incrementato la superficie dell'alloggio e, di conseguenza, una variazione dei millesimi di proprietà. È opportuno tenere conto della trasformazione e modificare le tabelle millesimali per una più corretta ripartizione delle spese?

L'articolo 69 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile stabilisce che se l'aumento di superficie ha alterato di oltre un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, pari ad almeno la metà del valore dell'edificio, si può procedere con la revisione della tabella. Se l'aumento è inferiore sarà necessaria l'unanimità.

LE RIPARTIZIONI ERRATE E I RIMBORSI



Per anni nel nostro condominio le spese sono state ripartite in base a una tabella millesimale errata, da cui hanno tratto vantaggio due condòmini. Dopo aver proceduto con la revisione, vorremmo capire se sia possibile in qualche modo ottenere un rimborso dai predetti condòmini, che hanno sempre pagato meno.

Ex articolo 2041 del Codice civile, il condòmino, al massimo entro dieci anni, può procedere per indebito arricchimento e quindi ottenere un rimborso, con gli interessi, da i condòmini che hanno pagato meno. La Cassazione (sentenza 7696/1994) ha osservato che è inutile la procedura di revisione della tabella che non ha portata retroattiva e i cui effetti si realizzano quando la sentenza passa in giudicato.

LA SCELTA DEL TECNICO PER LA REVISIONE



Qualche tempo fa il nostro amministratore di condominio ha scoperto che la tabella millesimale in uso è viziata da errori palesi. L'assemblea, all'unanimità, ha votato quindi per la revisione. Mi chiedo se l'amministratore possa scegliere in autonomia il tecnico chiamato a redigere la nuova tabella o sia necessario il consenso dell'assemblea.

Per procedere all'affidamento dell'incarico a un tecnico abilitato è necessario il voto favorevole, in seconda convocazione, della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio. L'amministratore non può quindi scegliere autonomamente a chi affidare l'incarico.

LE CANTINE E LE AUTORIMESSE



L'edificio in cui andrò a vivere è quasi ultimato e il costruttore sta procedendo con la redazione della tabella millesimale. Durante l'ultimo incontro mi spiegava che nella determinazione dei millesimi si valuta anche la presenza di eventuali autorimesse e cantine, in quanto pertinenze delle unità immobiliari. È davvero così?

Il costruttore ha ragione: dopo la sentenza 12018/2004 della Cassazione, autorimesse e cantine, quando pertinenze delle proprietà esclusive, vanno inserite nel calcolo dei millesimi. Questa contraddice la Cassazione 1615/1948 che non rilevava giardini, cantine e autorimesse a uso esclusivo nella proprietà di ciascun condòmino dell'edificio.

IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO



Qualche mese fa il proprietario di un appartamento sito al terzo piano del condominio in cui risiedo ha cambiato la destinazione d'uso del suo immobile, trasformandolo da abitazione in ufficio. Mi chiedo: in casi come questi è necessario procedere con la revisione della tabella millesimale o possiamo continuare a utilizzare quella esistente?

Secondo la Cassazione (sentenza 19797 del 4 ottobre 2016) il mutamento della destinazione d'uso di un immobile non incide sull'assetto millesimale e quindi non comporta la revisione della tabella. La destinazione d'uso non sarebbe una caratteristica oblietta dell'immobile, ma «...determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo».