Tribunale Roma sez. V 4 settembre 2019 n.16919

Svolgimento del processo

L'attore, nel premettere di aver acquistato l'unità immobiliare sita nel condominio in Roma (...) interno (...) nonché le cantine pertinenziali nn 2 e 3 ed il posto auto n 2, ha evidenziato che l'immobile aveva subito nell'anno 2011 una variazione d'uso - da soffitta ad abitazione - e che, alla luce della relazione tecnica allegata al progetto presentato in sede di DIA, tale variazione non avrebbe comportato modifiche alla sagoma dell'edificio o al numero delle unità immobiliari, né avrebbe determinato un aumento delle superfici utili.

Ha altresì evidenziato che tali proprietà immobiliari erano elencate nelle tabelle dei valori millesimali allegate al regolamento condominiale - di natura contrattuale - e che pertanto tali tabelle avrebbero potuto essere riviste o modificate solo mediante un nuovo accordo tra tutti i partecipanti al condominio.

L'attore ha quindi evidenziato che nell'assemblea condominiale del 20 ottobre 2014 era stato discusso il punto 1 dell'ordine del giorno - avente ad oggetto il "rifacimento delle tabelle millesimali del condominio a causa di un evidente errore iniziale" - e che, dalla lettura del verbale, non sarebbe emersa la natura e l'entità di tale errore essendosi l'assemblea limitata a ritenere che il calcolo delle tabelle millesimali fosse da rivedere alla luce del cambio di destinazione d'uso dell'appartamento all'ultimo piano e delle cantine.

L'attore ha inoltre rilevato che alla successiva assemblea del 14 novembre 2014 era stato approvato il preventivo per il rifacimento delle tabelle millesimali presentato dal geometra (...) per euro 1.598,70 ed era stato incaricato l'amministratore di richiedere le quote in funzione delle unità immobiliari possedute da ogni singolo condomino, ciò in violazione di quanto deliberato in data 20 ottobre 2014 in ordine alla ripartizione delle spese secondo le tabelle millesimali

Ha poi riferito che alla assemblea del 19 maggio 2015 erano state approvate le nuove tabelle millesimali unitamente alla relazione tecnica del geometra (...)che le conteneva e che tale relazione asseriva che la revisione delle tabelle si era resa necessaria per il fatto che all'interno 5 erano state eseguite delle modifiche per cambio di destinazione d'uso essendo l'interno 5 piano terzo classificato non come residenziale ma come soffitta.

Nel rilevare altresì che l'assemblea aveva deliberato che le nuove tabelle dovessero essere applicate con effetto immediato - con conseguente approvazione sulla base di esse dei bilanci consuntivi 2015-2016 - l'attore ha impugnato le delibere adottate dal condominio nelle date 20 ottobre 2014 con riguardo al punto 1) all'Odg; - del 14 novembre 2014 con riguardo al punto 1) all'Odg e la delibera del 19 maggio 2015 con riguardo ai punti 2), 3) e 4) all'Odg, con particolare riferimento alle nuove tabelle millesimali ed al preventivo di spese per l'anno 2015 adottato sulla base delle nuove tabelle e tutti gli atti conseguenti quali il consuntivo di spesa per l'anno 2015 nonché i preventivi e consuntivi di spesa per gli anni 2016 e seguenti.

Ha in particolare sostenuto la nullità delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale

rilevando che le stesse avevano modificato le tabelle millesimali con la maggioranza di cui all'articolo 1136 comma 2 c.c. e quindi in assenza delle condizioni previsti dall'articolo 69 disp. att. c.c. occorrendo a tal fine l'unanimità dei condomini.

Ha inoltre rilevato che la stessa ripartizione della spesa sostenuta per il rifacimento delle tabelle aveva violato i criteri legali previsti dall'articolo 1123 c.c..

Si è costituito il Condominio escludendo la sussistenza di vizi suscettibili di rilievo sotto il profilo della nullità ed ha quindi eccepito la tardività della impugnativa.

Ha al riguardo rilevato che l'unità immobiliare dell'attore era stata oggetto di un mutamento di destinazione d'uso - da lavatoio a abitativo - in epoca successiva alla redazione delle tabelle allegate al regolamento e che da tale variazione era derivata la triplicazione della rendita catastale nonché una diversa descrizione dell'unità immobiliare - non più in base alla sola superficie ma anche in ragione dei vani utili - ed ha al riguardo anche rilevato che la modifica di destinazione d'uso aveva determinato un incremento del numero delle unità abitative presso l'edificio e con esso una variazione dei valori proporzionali in base ai quali avrebbero dovuto essere ripartite le spese comuni.

Ha pertanto sostenuto la possibilità di procedere alla modifica delle tabelle di ripartizione sulla sola base maggioritaria.

Con riguardo ai criteri di ripartizione delle spese per il tecnico incaricato ai fini della redazione delle tabelle il Condominio ha ritenuto corretta la decisione di addebitare tali spese rapportandole al prezzo unitario delle singole tipologie di unità immobiliari da periziare - e non quindi in base ai millesimi di proprietà - non avendo il tecnico incaricato indicato il prezzo complessivo a corpo bensì prezzi unitari a seconda della tipologia delle unità immobiliari da esaminare adottando dunque un criterio di determinazione del corrispettivo rapportato alla prestazione professionale da rendere.

Essendo pertanto tale criterio estraneo ai principi di cui all'articolo 1123 c.c. tale spesa non sarebbe suscettibile di ripartizione millesimale tra i condomini.

Ha comunque eccepito, con specifico riguardo al criterio di ripartizione della spesa adottato, la carenza di interesse rilevando che, sulla base del criterio di ripartizione adottato dall'assemblea, l'attore è gravato di una spesa di euro 292,80 e che, applicando invece il criterio ritenuto corretto dalla parte, l'attore sarebbe tenuto a pagare l'importo di euro 288,61 con la differenza di quattro euro, circostanza questa che non giustificherebbe il ricorso all'autorità giudiziaria.

Prodotti i documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della Decisione

L'attore, nel rilevare che all'assemblea del 14 novembre 2014 era stato approvato il preventivo per il rifacimento delle tabelle millesimali presentato dal geometra (...) per euro 1.598,70, ha ritenuto erroneo il criterio di ripartizione rapportato al prezzo unitario delle singole tipologie di unità immobiliari da periziare e non quindi in base ai millesimi di proprietà.

È al riguardo da considerare che il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale (cfr. Cass. n. 7128 del 2017; Cass. n. 15377 del 2000).

Nel caso in esame tale interesse non sussiste considerato che non è oggetto di contestazione la circostanza che, sulla base del criterio di ripartizione adottato dall'assemblea, l'attore è gravato di una spesa di euro 292,80 e che applicando invece il criterio ritenuto corretto dalla parte l'attore sarebbe tenuto a pagare l'importo di euro 288,61 con la differenza di quattro euro.

Con riguardo alle ulteriori questioni, è da ricordare che le SSUU della Suprema Corte, con sentenza 18477/2010, ha chiarito che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.

La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che essa è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso.

Rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300) fattispecie questa che nel caso di specie e pacificamente da escludere sulla base delle stesse prospettazioni di parte.

Sotto un ulteriore profilo è da richiamare quanto statuito da questo tribunale con sentenza 2994/2017 riguardante analoga controversia in cui vi era stato un cambio di destinazione d'uso - da soffitta ad abitazione civile - che aveva determinato l'assemblea condominiale a rivedere le tabelle incrementando la quota millesimale imputata alla proprietà mutata nella destinazione.

In quella sede è stato condivisibilmente ritenuto che il mutamento - a seguito del quale alla proprietà esclusiva viene impressa la destinazione abitativa di cui prima era priva - rientra tra le ipotesi in presenza delle quali, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, l'art. 69, comma 1 n. 2, disp. att. cod. civ. consente all'assemblea di disporre la revisione delle tabelle millesimali con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ..

È stato anche ritenuto che tale disposizione ammette la revisione a maggioranza delle tabelle non solo nel caso di sopraelevazione o di incremento di superfici, ma anche qualora il mutamento sopravvenuto determini" un incremento o diminuzione delle unità immobiliari" e che in tale formula deve ritenersi compreso il caso in cui risultino aumentate (o diminuite) le unità immobiliari destinate ad uso abitativo.

A tale riguardo è stato osservato che la previsione normativa sopra richiamata va interpretata in coordinamento con le altre disposizioni che disciplinano i criteri di ripartizione delle spese in materia di condominio ed, in particolare, con l'art. 1123 cod. civ. secondo cui tali criteri vanno rapportati al valore delle proprietà esclusive dei condomini e con l'art. 68 disp. att. cod. civ., in base al quale nell'accertamento di tali valori non si deve tener conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare, da cui deriva, per sottrazione, l'importanza a tal fine della destinazione abitativa, la quale, del resto, rappresenta un fatto suscettibile di incidere in modo rilevante sulla proporzione dei valori delle singole unità abitative, tanto da costituire un coefficiente comunemente utilizzato ai fini della redazione delle tabelle millesimali del condominio.....ora, se si considera che l'attitudine dell'immobile a destinazione abitativa rappresenta non tanto una mera qualità del bene, quanto uno degli elementi che gli conferisce una specifica identità, non può non rilevarsi che l'intervenuto acquisto di tale attitudine da parte dell'unità immobiliare che ne era priva comporta altresì, nell'ambito del condominio, un aumento del numero delle unità abitative e quindi realizza la situazione prevista dalla norma citata. Con ciò si vuole anche dire che il cambio di destinazione non appare rilevante a tal fine sotto il profilo che esso comporta un maggior uso dei beni comuni, che si rileverebbe un criterio fallace in ragione della disposizione posta dal citato art. 1123, ma in quanto incide sulla reale ed effettiva identità e modo di essere dell'immobile. Con l'effetto, altresì, che il riferimento contenuto nell'art. 69 alle " unità immobiliari " non va inteso..... come riguardo al numero delle singole proprietà esclusive presenti nel condominio, ma in relazione anche alle loro caratteristiche intrinseche e di destinazione, nel senso che la revisione può essere ammessa e può essere deliberata a maggioranza dei condomini quando il mutamento sopravvenuto ha aumentato il numero delle unità immobiliari abitative.

Le domande proposte devono essere pertanto rigettate.

L'effettiva incertezza della lite giustifica la integrale compensazione spese di giudizio tra le parti.

pqm

Il Tribunale, definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta le domande proposte (...) nei confronti del condominio in Roma, (...);

- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 04/09/2019

Depositata in Cancelleria il 04/09/2019