

pagina 1 di 7

N. R.G. 78929/2014

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Fabiana Corbo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 78929/2014 promossa da:

A\*\*\*\*O E\*\*\*\*R (C.F. T\*\*\*\*i), con il patrocinio dell'avv. C\*\*\*\*A R\*\*\*\*I  
presso il quale è elettivamente domiciliato in VIA G. A. L\*\*\*\*y, 40, ROMA giusta delega in atti

ATTORE

contro

CONDOMINIO VIA V. ROT ELLINI, N. 201 IN ROMA (C.F. 96270030586), con il patrocinio  
dell'avv. C\*\*\*\*e DONATO I\*\*\*\*o presso il quale è elettivamente domiciliato in VIA P\*\*\*\*I 8

ROMA, giusta delega in atti

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Sentenza n. 1467/2020 pubbl. il 23/01/2020

RG n. 78929/2014

Repert. n. 1410/2020 del 23/01/2020

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 04.12.2014, E\*\*\*\*R A\*\*\*\*O ha convenuto in giudizio il Condominio di Via V. A\*\*\*\*C n. 201, in persona dell'Amministratore pro tempore, per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni: " accertata, anche a mezzo la nomina di un CTU, l'intervenuta alterazione, a seguito delle opere eseguite dai medesimi condomini, sopra meglio descritte, del rapporto originario tra i valori reali dei singoli piani del Condominio convenuto e le relative tabelle millesimali, accertato e dichiarato altresì il diritto dell'attore di ottenere la revisione e/o la modifica delle suddette tabelle millesimali, disporre la revisione delle tabelle millesimali sulla base delle risultanze istruttorie e/o di quanto emerso dal presente giudizio e ritenuto di giustizia; con vittoria integrale di spese e compensi del presente giudizio, oltre oneri accessori come per Legge".

A fondamento dell'esperita domanda giudiziale, l'attore ha dedotto:

- : di essere proprietario dell'appartamento, distinto dall'interno 9, facente parte del Condominio di Via V. A\*\*\*\*C n. 201, Roma;
- che lo stabile condominiale, di tipologia a "gradoni", è articolato su un piano sopra strada, un piano terreno e quattro piani sotto-strada e si compone di dodici unità immobiliari tra loro simili e distribuite due per ogni piano;
- che gran parte delle unità immobiliari di proprietà esclusiva sono state oggetto di notevole ampliamento delle superfici residenziali, sia a scapito di intercapedini retrostanti le stesse, sia della superficie delle terrazze;
- che, stante l'originaria erronea redazione delle tabelle millesimali, stilate in spregio ai criteri ordinariamente utilizzati (superficie, esposizione, piano), fin dal 2002 egli aveva rappresentato all'assemblea condominiale la necessità di apportare delle rettifiche alle vigenti tabelle, tant'è che all'uopo fu conferito incarico al tecnico Z.....;
- che, sin da allora, avrebbe egli reiteratamente richiesto di modificare le tabelle millesimali vigenti, perché penalizzanti nei suoi confronti;
- che l'assemblea condominiale, nelle sedute del 12.10.2010 e del 10.05.2011, non deliberava in merito, "costringendo" l'attore ad esperire il tentativo obbligatorio di mediazione, dinanzi all'Organismo di mediazione forense di Roma;
- che detto tentativo si concludeva con esito negativo in data 15.10.2012 e che da allora nessuna concreta risultanza è mai emersa, in ordine alla revisione delle tabelle millesimali.

In diritto, l'attore ha rappresentato la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 69 disp. att. c.c.

Costitutosi ritualmente nell'incardinato giudizio, il Condominio di Via V. A\*\*\*\*C n. 201, Roma, ha eccepito l'assenza, nella fattispecie de qua, dei presupposti giuridici di cui all'art. 69 disp. att. c.c. (ed in particolare dell'errore nell'originaria stesura delle tabelle millesimali e dell'alterazione del valore proporzionale delle singole unità immobiliari) chiedendo il rigetto della domanda attorea.

Acquisita la documentazione hic et inde prodotta e disposta c.t.u., all'udienza del 30 giugno 2019 il giudice ha trattenuto la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

\*\*\*

La domanda attorea risulta fondata.

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 (art. 1118 c.c.).

La legge dispone, altresì, che, sempre ove non sia precisato dal titolo, il valore proporzionale di

ciascuna unità debba essere espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento (art. 68 disp. att. c.c.).

Le tabelle millesimali si possono definire documenti di natura tecnico -valutativa del patrimonio dei condomini per mezzo dei quali viene precisato, sulla base di calcoli aritmetici, il valore, espresso in millesimi, di ciascun piano o porzione di piano porzioni di piano rispetto a quello dell'intero edificio. Le tabelle hanno due funzioni. La prima è quella di distribuire tra i condomini il carico delle spese condominiali. La seconda è quella di indicare il "peso" di ciascun condomino nella formazione della volontà dell'assemblea.

Le tabelle millesimali sono vincolanti per tutti i condomini e per l'Amministratore che, nel ripartire le spese, ha l'obbligo di attenervisi, dal momento della loro approvazione fino all'eventuale modifica o rettifica delle stesse (Cass. n. 16982/2005).

Più volte (v.si ad es. Cass. SS.UU. n. 18477/2010; n. 9877/2012) la Corte di Cassazione è intervenuta per risolvere i contrasti giurisprudenziali formati in materia di tabelle, affermando il principio secondo cui l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, così come la modifica o la revisione, non richiede l'unanimità dei consensi ma solo la maggioranza ex art. 1136 2° co. c.c., poiché esso non ha natura negoziale bensì ricognitiva di un fatto storico. L'approvazione non è, infatti, la fonte dell'obbligo contributivo del condomino, ma solo il parametro con cui si quantifica tale obbligo.

Le tabelle, invero, mirano unicamente a regolare, tra i condomini, i rapporti giuridici di contribuzione alle spese sulla scorta dell'estensione della proprietà dei medesimi, che già esiste nella realtà (in altri termini, le tabelle null'altro sono se non la rappresentazione di un rapporto di valore - che preesiste alla loro redazione - consistente nella quantificazione della relazione che intercorre tra ciascuna unità immobiliare di proprietà esclusiva e la somma di tutte le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva).

Per le tipiche finalità cui questo documento assolve deve escludersi che ad esso possa attribuirsi un qualsiasi effetto reale, avendo le stesse una natura solo dichiarativa, ovvero di semplice accertamento. La loro approvazione è un atto, secondo quanto ribadito dalla giurisprudenza di legittimità anche più recente (v.si Cass. civ. n. 3221/2014), che ha natura valutativa della situazione di fatto. Atto attraverso il quale si riconosce l'esattezza di un'operazione di calcolo, effettuata mediante l'adozione di specifici coefficienti correttivi in dipendenza della presenza o meno di elementi oggettivi (l'estensione, l'esposizione, l'altezza, ecc.) inerenti alla proporzione tra il valore della singola unità e quello dell'intero edificio.

La legge di riforma del condominio, n. 220/2012, ha, del resto, recepito questo principio (cfr. art. 69 disp. att. c.c.).

La conseguenza, in sintesi, è che il regime di modifica delle tabelle, oggi, dipende dalla natura delle stesse nel caso concreto. Ecco allora che per poter comprendere se le tabelle possono essere modificate all'unanimità o a maggioranza occorre preventivamente stabilire se le stesse abbiano una origine negoziale -contrattuale (ovvero se esiste una convenzione sottoscritta da tutti i condomini nella quale si sia voluto derogare ai criteri legali di riparto), oppure siano un semplice atto di adesione dell'assemblea ad una valutazione esposta da un tecnico ed ancorata a parametri e criteri legali.

Le tabelle di natura contrattuale, ovvero quelle stabilite e sottoscritte da tutti i condomini ed aventi ad oggetto particolari e specifici criteri di riparto delle spese, in quanto frutto di espressa convenzione derogativa ai sensi dell' art. 1123, co. 1 c. c. non sono modificabili a maggioranza neppure dopo la citata sentenza del 2010. Esse hanno la stessa natura dei regolamenti contrattuali e quindi la loro modifica presuppone necessariamente l'accettazione dell'intera compagine condominiale, o l'intervento dell'autorità giudiziaria.

La giurisprudenza di legittimità attribuisce carattere dispositivo a tali deliberazioni assembleari, qualificandole come un vero e proprio contratto, (ovvero quella " diversa convenzione " di cui all'art. 1123 co. 1 c.c.) in quanto indicative della volontà dei condomini di distribuirsi le spese in maniera non

proporzionale alla superficie condominiale effettivamente posseduta ed inquadrando siffatta scelta nell'ambito della autonomia contrattuale. Si può affermare, pertanto, che le tabelle c.d. "convenzionali" esulano completamente dalla disciplina del condominio in senso stretto dovendo essere correttamente inquadrare nell'alveo dell'autonomia contrattuale ovvero in un accordo a contenuto patrimoniale ex art. 1322 c.c.

Qualora, invece, la tabella non abbia natura contrattuale (ad es. perché si limiti ad una applicazione dei parametri legali) nel senso sopra detto, la stessa, anche se predisposta dall'originario costruttore - venditore ed accettata dagli originari condomini (v. Cass. SS. UU. n. 18477/2010), sarà da ritenersi una semplice tabella di natura regolamentare, modificabile con una delibera avente carattere meramente dichiarativo, pertanto con la maggioranza di cui all'art. 1136 2° co. c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

La norma in questione precisa, inoltre, che la modifica può essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136 2° co. c.c., anche nell'interesse di un condomino solo ove sia imposta:

- a) per rimediare ad un errore (da intendere senza far riferimento a criteri soggettivi, ma come errore obiettivamente verificabile ovvero un'obiettiva divergenza tra valore effettivo della singola unità e il valore proporzionale ad essa attribuito - cfr. Cass. S.S.UU. n. 6222/97);
- b) per ragioni di adeguamento alle mutate caratteristiche dello stabile o per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici, incremento o diminuzione dell'unità immobiliare, risultato alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare [è da notare, in questo caso, che il legislatore pone espressamente due condizioni per la sua applicabilità. Condizioni che sono anche ordinate gerarchicamente tra loro in modo che la prima influenza la seconda (nel senso che il verificarsi della seconda è irrilevante se non avviene anche la prima).

Nel caso l'assemblea decida di procedere con la modifica, aggiunge la norma, il relativo costo deve essere sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Se in assemblea non si forma la maggioranza, il condomino potrà convenire oggi in giudizio il solo amministratore che dovrà, senza indugio, darne notizia all'assemblea dei condomini, pena la sua revoca e il risarcimento del danno.

Tanto premesso, nel caso in esame, le tabelle vigenti hanno natura regolamentare, nel senso sopra precisato, in quanto le riscontrate difformità non derivano da una espressa volontà contrattuale. Ciò giustifica la revisione richiesta dal condomino. L'espletata consulenza tecnica di ufficio, condivisibile per il rigore logico e gli esiti cui è pervenuta, ha infatti confermato le doglianze attoree dimostrando la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 69, n. 2, disp. Att. Cod. Civ. che prevede la rettifica dei valori millesimali "anche nell'interesse di un solo condomino" nel caso in cui: "per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazioni, di incremento di superfici o di incremento o delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino". Sul punto le due tabelle millesimali (A e B) elaborate dal CTU hanno evidenziato come i valori millesimali vigenti (tabelle allegate al Regolamento) fossero, in parte, errati sin dall'origine, in parte, difformi dall'attuale situazione dei luoghi, rilevandosi notevoli incongruenze rispetto agli originari valori per effetto dell'incremento delle superfici in godimento solitario (basti pensare alle differenze emerse in relazione alla proprietà dell'int. 3 nel confronto tra i valori millesimali riportati nelle tabelle allegate al Regolamento e quelli effettivamente accertati).

Dai rilievi effettuati dal consulente è emerso anche che alcuni incrementi derivano dall'inclusione di porzioni, almeno apparentemente, comuni nell'ambito delle singole proprietà esclusive. Nessun rilievo giuridico sul punto è stato, però, sollevato dalle parti (mancando, del resto, in questo giudizio, l'integrità del contraddittorio per eventuali domande ed eccezioni relative alla natura privata o comune delle porzioni oggetto degli interventi ampliativi).

Per queste ragioni, in accoglimento della domanda attorea, vanno determinate in via definitiva, quali tabelle millesimali da applicarsi per la ripartizione delle spese nel Condominio di Via V. A\*\*\*\*C, 201 in Roma, quelle riportate nella relazione espletata nel presente giudizio dal c.t.u., Architetto Luigi ....., alla quale si fa integralmente rinvio.

pagina 5 di 7

Le spese seguono la soccombenza (non potendosi attribuire un rilievo positivo alle proposte formulate medio tempore dal convenuto, avendo questi provveduto a redigere delle nuove tabelle solo nel corso del giudizio e dopo l'espletamento della consulenza tecnica, subordinando la conciliazione alla mancata inclusione di alcune porzioni immobiliari invece valutate dal c.t.u.) e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice e, per l'effetto, accertata l'esistenza di errori nelle tabelle vigenti nel Condominio di Via V. A\*\*\*\*C, 201 in Roma, determina in via definitiva, quali tabelle millesimali da applicarsi per la ripartizione delle spese in detto condominio, quelle riportate nella relazione espletata nel presente giudizio dal c.t.u., Architetto Luigi ....., cui si fa integrale rinvio;

- condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite sostenute dall'attore che si liquidano, ai sensi del dm. 55/14, in euro 10.343,00 per compensi, oltre contributo unificato, rimborso forfettario spese generali al 15% ed i.v.a. e c.p.a. come per legge;

Sentenza n. 1467/2020 pubbl. il 23/01/2020

RG n. 78929/2014

Repert. n. 1410/2020 del 23/01/2020

- pone in via definitiva le spese di C.t.u., come liquidate con separato provve dimento, a carico del Condominio, da ripartirsi tra tutti i condomini sulla base dei valori riportati nelle tabelle approvate nel presente giudizio.

Roma, 22 gennaio 2020

Il Giudice

dott. ssa Fabiana Corbo

Sentenza n. 1467/2020 pubbl. il 23/01/2020

RG n. 78929/2014

Repert. n. 1410/2020 del 23/01/2020