

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 52868/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

██████████, ██████████, ██████████ E ██████████
elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio dell'avv ██████████
██████████ che li rappresenta e difende in forza di procure in atti

ATTORI

E

CONDOMINIO VIA ██████████ ██████████ ██████████ in
Roma
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv ██████████
██████████ che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata gli attori esponevano quanto segue: 1- di essere rispettivamente usufruttuario e nudi proprietari di una porzione immobiliare posta al piano interrato/primo facente parte dell'edificio condominiale e, 2- che, in data 16-5-2018, l'assemblea aveva deliberato, al punto 1 all'o.d.g., l'approvazione di nuove tabelle millesimali redatte dall'ing ██████████, 3- che la delibera era illegittima in quanto le approvate tabelle erano inficiate da errori e segnatamente da quello relativo al calcolo per la determinazione del coefficiente di destinazione dell'immobile di proprietà di essi attori (cui era conseguito il conferimento, al citato negozio, di un valore triplo rispetto a quello delle abitazioni) e quello costituito dal non avere tenuto conto ed applicato il coefficiente previsto laddove sussisteva una servitù.

Ciò premesso chiedevano che fosse annullata/dichiarata nulla l'impugnata delibera del 16-5-2018 nella parte in cui si approvavano tabelle affette dai suesposti errori con conseguente condanna del Condominio a rettificare/rielaborare le tabelle applicando correttamente il coefficiente di destinazione ed applicando il coefficiente di servitù. In subordine chiedevano che 'fosse nominato un ctu per la redazione delle tabelle millesimali corrette'. Con vittoria di spese e condanna di controparte al risarcimento del danno ex art. 96 cpc.

Si costituiva il convenuto il quale eccepiva la carenza di legittimazione attiva dell'usufruttuario e la propria carenza di legittimazione passiva in



quanto l'eventuale revisione delle tabelle avrebbe determinato la modifica delle carature con conseguente necessità di chiamare in giudizio tutti i condomini. Nel merito affermava la legittimità delle tabelle e dei coefficienti contestati. Concludeva chiedendo che fosse dichiarata la propria carenza di legittimazione attiva e quella passiva dell'usufruttuario. Nel merito chiedeva il rigetto dell'avversa domanda.

Espletata ctu, all'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come in atti e, all'udienza a trattazione scritta del 9-2-2021, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 cpc.

Il primo motivo di doglianza concerne l'affermata carenza di legittimazione passiva del Condominio per essere legittimati, invece, tutti i singoli condomini in quanto la modifica dei millesimi aveva ad oggetto 'i diritti soggettivi dei condomini'.

Le carature millesimali, secondo quanto affermato dalla sentenza della S.C. (Cass SSUU 18477/10) il cui deliberato costituisce ormai un consolidato arresto giurisprudenziale (v. Cass. 11387/13 e Cass. 4569/14) non superato dalla novella, non costituiscono il frutto di un atto negoziale per cui non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, come peraltro ritenuto dalla stessa assemblea del Condominio convenuto che ha *approvato le nuove contestate tabelle a semplice maggioranza*, ma il frutto di una determinazione che può essere approvata dalla maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 cc. Donde ancor più il giudizio sulla legittimità della delibera (approvata a maggioranza), introdotto sull'assunto che le tabelle sarebbero inficiate da errori, vede come legittimo contraddittore il solo condominio. A tale condivisibile conclusione la S.C. è pervenuta sul rilievo che la tabella millesimale serve solo ad esprimere, in precisi termini aritmetici, un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini senza incidere, invece, in alcun modo su tali diritti posto che, in sede di approvazione della tabella, i condomini non fanno altro che riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo della proporzione fra il valore della quota e quello del fabbricato determinate sulla base di precise disposizioni di legge. Quindi l'approvazione del risultato di un'operazione tecnica non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie o di dubbi e non implica alcuna operazione volitiva per cui il riconoscimento che le operazioni siano state conformi al precetto normativo non implica attività negoziale. Il fine dell'approvazione delle tabelle è solo quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente e la delibera che approva le tabelle non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo determinato in base ad una valutazione tecnica (Cass. 10762/12). L'errata applicazione dei parametri di quantificazione ovvero



l'errata individuazione delle misure poste a fondamento del calcolo possono condurre, pertanto, ad un'errata caratura che è idonea a determinare non la nullità (in quanto non incide sui diritti dei partecipanti) ma l'annullamento della delibera di approvazione.

In ogni caso, ove anche allegate ad un regolamento di natura contrattuale, la loro natura, per quanto sopra detto, non cambia e l'approvazione può avvenire a maggioranza. Solo in caso di approvazione di convenzioni in deroga ai criteri di cui all'art. 1123 cc (circostanza che deve chiaramente emergere dalla volontà assembleare) la delibera assume connotati negoziali e deve essere approvata all'unanimità.

Come detto la novella non risulta avere inciso sul citato condivisibile orientamento giurisprudenziale. Invero il nuovo art. 68 disp att cc nulla dispone in tema di procedimento di formazione delle tabelle con la conseguenza che, ad eccezione del caso in cui si sia inteso espressamente derogare al regime legale di ripartizione delle spese (art. 1123 cc), emergenza non riscontrata nel caso in esame, le tabelle dovranno essere approvate a maggioranza ai sensi dell'art. 1136 comma 2 cc. Mentre il novellato art. 69 disp att ha tenuto conto della giurisprudenza della S.C. sol se le nuove disposizioni siano complessivamente interpretate leggendo dapprima il comma 2 (o seconda parte del 1 comma laddove si enunciano in casi di approvazione a maggioranza) così rilevando che la rettifica o modifica dei valori espressi in tabella, anche nell'interesse di un solo condomino, può essere disposta a maggioranza in tutti i casi nei quali la modifica è necessaria (errore, mutate condizioni dell'edificio, ecc.), casi già contemplati nella precedente formulazione della norma e per i quali le S.U. avevano pronunciato il principio recepito oggi nel secondo comma. Laddove il primo comma assume, invece, carattere residuale essendo la modifica o la rettifica in esso prevista riservata all'evidenza alle sole ipotesi in cui non ricorrono i presupposti oggettivi di cui al secondo comma (quindi ad libitum) eventualmente derogando ai criteri legali di ripartizione della spesa sui quali si era formata la tabella: modifica che rientra senz'altro nel novero delle modifiche contrattuali per le quali occorre l'unanimità dei consensi ovvero se sia inteso derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese così dando origine ad una 'nuova convenzione'. Tale interpretazione appare confermata da quanto previsto all'art. 69 disp att cc ultimo comma laddove si afferma 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*', norma che è in linea con i principi espressi dalla SC secondo i quali l'unanimità dei consensi è richiesta solo ove risulti che la tabella abbia natura contrattuale e sia stata approvata la 'diversa convenzione' di cui all'art. 1123 comma 1 cc.



Come detto la novella non risulta avere inciso sul citato condivisibile orientamento giurisprudenziale. Donde, come detto, in tema di procedimento di formazione delle tabelle ad eccezione del caso in cui si sia inteso espressamente derogare al regime legale di ripartizione delle spese (art. 1123 cc), emergenza non riscontrata nel caso in esame, le tabelle dovranno essere approvate a maggioranza ai sensi dell'art. 1136 comma 2 cc (in tal senso Cass. 11387/13, Cass. 27159/18, e Cass. 30392/19).

Di conseguenza, poiché risulta pacifico che le tabelle contestate non recano volontarie deroghe alla disciplina legale, la preliminare eccezione di parte convenuta deve essere rigettata come anche, per lo stesso motivo (non si modificano i diritti) e perché l'usufruttuario è obbligato in solido con il nudo proprietario al pagamento degli oneri condominiali, l'ulteriore.

Al riguardo si deve infine aggiungere che legittimato passivo rispetto ad un'azione volta alla determinazione/rideterminazione giudiziale delle tabelle è l'amministratore ai sensi dell'art. 1131 cc senza necessità di integrare il contraddittorio (Cass. 19651/17).

Nel merito le doglianze sono risultate fondate.

Invero parte attrice assume, nel richiedere la rimozione della delibera impugnata (nella parte che ha approvato le tabelle laddove errate), che le nuove tabelle sarebbero state approvate in violazione di criteri di legge di cui agli artt. 68 e 69 disp att cc in particolare per non avere, il tecnico del condominio: 1- calcolato correttamente il coefficiente di destinazione del negozio di loro proprietà (al quale risulta attribuito il valore unitario di 3) sì da rendere il valore di detto immobile assai maggiore di quelli destinati ad abitazione e 2- applicato il coefficiente tecnico di servitù a fronte della presenza, all'interno dell'unità appartenente agli attori, di due pozzetti a servizio del fabbricato per la fognatura comune, oggetto di frequenti manutenzioni.

Occorre premettere che i criteri per il calcolo del valore delle unità esclusive (al fine di determinare le singole carature millesimali) sono, in linea generale, dettati principalmente dalle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici nri 12480/66 e 2948/93. Dette circolari e segnatamente la prima, nel dettare i coefficienti da utilizzare nell'individuazione dei corretti valori, prevede il ricorso, fra gli altri, al c.d. *coefficiente di destinazione* che ha la funzione di determinare 'il grado di utilità dell'area costituente l'unità immobiliare' (e che reca distinzioni a seconda dei vari sotto usi diversi: camere con il coefficiente 1 -il più alto-, servizi, cantine, terrazze, ecc. a ciascuno dei quali è attribuito un diverso valore rapportato a quello delle camere). Nelle citate circolari (attesa la loro destinazione: fornire criteri per il collaudo degli alloggi in cooperativa) tuttavia viene rappresentato solo il coefficiente degli



appartamenti. Nulla viene previsto invece per i negozi. Mentre invece, quanto alla seconda doglianza, la circolare prevede espressamente che debbano essere tenute in cale, nel calcolo del detto coefficiente, le eventuali servitù.

Come è noto più alto è il coefficiente e più alto è il valore dell'unità da valutare.

In assenza di qualsivoglia indicazione di carattere generale circa una diversa modalità di determinazione del coefficiente di destinazione per i negozi si ritiene che il valore dei negozi debba essere ancorato al valore dell'edificio e della zona nella quale è ubicato tenendo in cale la circostanza che, nel redigere le tabelle, ciò che rileva è anche trovare una giusta proporzione fra le unità di uno stesso condominio. Nella letteratura sul tema ed in assenza di criteri univoci si è ritenuto talora di attribuire un coefficiente di base per i negozi superiore a quello degli appartamenti (talora da 1 a 5 o da 2 a sei) sul rilievo che, in generale, il valore dei negozi è superiore a quello degli appartamenti. Altri e fra i quali il ctu ritengono, invece, che il valore del negozio debba essere direttamente valutato sulla base del valore commerciale del negozio senza modificare il coefficiente massimo (1) attribuito alle camere nella citata circolare del 1966. Ritiene questo giudicante che sia più equo, in un caso quale quello in esame laddove la zona (nella città di Roma) non è centrale e laddove il negozio degli attori non si affaccia su di una strada principale con grande afflusso di persone, non attribuire un coefficiente di destinazione diverso fra quello per gli appartamenti e quello per i negozi (si da creare una sproporzione di valore fra singole unità facenti parte di un medesimo edificio e destinate ad essere valutate in funzione della partecipazione alle spese per i beni comuni) e calcolare, come fatto dall'ausiliario con la formula riportata a pag. 7 dell'elaborato, il coefficiente di valutazione, sulla base del listino OMI richiamato da parte attrice, attribuendogli un valore di 0,83. Considerato infine che parte attrice contesta solo la misura del coefficiente e non il valore commerciale del negozio o la mancata suddivisione del valore delle singole stanze all'interno del negozio stesso (ad esempio locale esposizione, bagno, ecc.).

Non corretto deve ritenersi pertanto il valore apoditticamente conferito al coefficiente di destinazione attribuito ai negozi, pari al triplo del valore degli appartamenti, dal tecnico del Condominio (v. relazione ing. [REDACTED] prodotta in atti) non previsto dalle citate circolari né da disposizioni di carattere generale.

Così l'ausiliario, con ragionamento coerente, logico ed attento al rispetto dei criteri tecnici temperati dall'esigenza dell'equità in tema di attribuzione dei coefficienti, ha rilevato l'esistenza degli errori denunciati.



In particolare ha ritenuto corretto rapportare il coefficiente di destinazione del negozio oggetto di causa allo stesso coefficiente (e non maggiore) degli appartamenti (come attribuito dalla citata circolare) tenendo, come detto, anche in tale il valore intrinseco del negozio ed il listino dell'osservatore immobiliare di zona. In conclusione il corretto coefficiente di destinazione da attribuire al negozio degli attori per il conteggio dei millesimi deve essere pari a 0,83 (valore medio) in luogo di 3 (fermo restando il coefficiente di destinazione generale degli appartamenti/negozi pari ad uno alla luce della circolare citata).

Quanto alle contestazioni all'elaborato sollevate dalla difesa del resistente (anche con le note conclusive) se ne osserva l'infondatezza anche alla luce delle repliche del ctu (v. elaborato) alle quali si rimanda.

In ordine al coefficiente servitù è innanzitutto pacificamente emerso, irrilevanti, al fine di decidere la presente controversia, i motivi per i quali il tecnico del condominio non ha considerato l'esistenza del peso o che servitù insistano anche su altre unità, che il negozio degli attori è gravato dalla denunciata servitù. E' quindi emersa la presenza di più accessi, coperti da botole, alla sottostante fognatura condominiale, all'interno dell'area espositiva del negozio ai quali il Condominio ed i suoi partecipanti debbono necessariamente accedere in caso di guasti o per il semplice controllo della condotta. Può essere applicata la norma di cui all'art. 1038 cc laddove è prevista una indennità in caso di danno. Al riguardo mette conto di evidenziare che ogni accesso è potenzialmente idoneo a cagionare danno in quanto impedisce l'accesso contemporaneo ai clienti e comporta una sanificazione dei locali. Il valore del danno conseguente all'esistenza del peso, che incide sul coefficiente di destinazione, deve essere determinato in via equitativa in assenza di parametri. Il ctu ha ritenuto di attribuire al coefficiente servitù il valore di 0,95 che appare corretto tenuto conto delle emergenze fattuali riportate nella perizia ed alla luce delle risposte dell'ausiliario ai ctp.

In conclusione (v. elaborato peritale pag. 10) il valore del coefficiente di destinazione attribuito dal tecnico del Condominio pari a 3 è errato mentre deve correttamente essere attribuito un valore pari a 0,83. Mentre il, non calcolato, coefficiente servitù ha un valore pari a 0,9500.

Ovviamente gli errori sopra individuati hanno inciso sulle carature attribuite al negozio degli attori. Donde la delibera impugnata, in parte qua, deve essere annullata.

La domanda avanzata in via principale dagli attori ha lo scopo di accertare l'esistenza degli errori evidenziati rideterminando le carature da attribuire al negozio degli attori. Tale domanda è risultata fondata ed è stata accolta.

Non può invece essere accolta la domanda con la quale parte attrice ha chiesto di 'condannare il condominio a rettificare/rielaborare le tabelle



millesimali dell'ing. [REDACTED]' in quanto ciò presupporrebbe un non richiesto riesame della misura delle carature anche degli altri partecipanti (come detto non è stata domandata la rideterminazione complessiva delle tabelle). Si deve solo affermare che l'assemblea, che ha il potere di disporre al riguardo, sarà obbligata, nell'adeguarsi alla presente sentenza, a rideterminare, nel calcolo delle carature degli attori, i citati coefficienti tenendo in cale l'esito della presente controversia ed attribuendo a parte attrice il coefficiente di destinazione suindicato ed il coefficiente servitù come sopra ricavati. Eventualmente tenendo in cale i conteggi al riguardo proposti dal ctu.

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, in favore di parte attrice, le spese di lite. Spese di ctu a carico del convenuto.

Non sussistono i presupposti per accogliere la domanda ex art. 96 cpc.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo annulla la delibera impugnata laddove l'assemblea ha, nell'approvare le nuove tabelle, applicato al negozio degli attori un coefficiente di destinazione pari a tre e non a 0,83 e laddove non ha tenuto in cale il coefficiente servitù pari a 0,95.

Condanna il convenuto alla refusione delle spese di lite, in favore di controparte, che si liquidano in complessivi €5100,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali. Spese di ctu a carico del convenuto.

ROMA 9-5-2021

Il Giudice

Dott Roberto Ghiron

