

QUESITO: TABELLE MILLESIMALI ERRATE:

-Ho ereditato un condominio che aveva tabelle millesimali errate, prima della mia nomina l'assemblea ha deciso di rifare le tabelle millesimali, il problema è che sul verbale l'ex amministratore ha riportato che saranno esecutive già con il bilancio 2012.

Premesso che le nuove tabelle millesimali sono state redatte il giorno 13 gennaio 2014. E' corretto o le tabelle millesimali rifatte non sono retroattive?quindi io ora come devo comportarmi? Dal verbale risulta che queste tabelle vengano già approvate senza averle visionate è possibile oppure io dovrò rifare una votazione con le nuove tabelle millesimali?

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

" Le tabelle millesimali, di fatto, rappresentano la proporzione tra il valore del singolo immobile ed il valore complessivo di tutto l'edificio. In pratica, le tabelle millesimali sono lo strumento indispensabile per la ripartizione delle spese tra tutti i condomini.

Le tabelle possono essere formate ab origine dal costruttore, che le richiama nei singoli atti di compravendita immobiliare, oppure possono essere deliberate dall'assemblea condominiale.

La nuova formulazione dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, stabilisce che la rettifica o modifica delle tabelle millesimali può essere eseguita all'unanimità. Questo principio viene, però, mitigato nel caso in cui la tabella millesimale venga modificata anche nell'interesse di un solo condomino se è conseguenza di un errore o, per mutate condizioni di una parte dell'edificio. In questi casi, la modifica può essere disposta con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, 3 comma del codice civile.

Per quanto riguarda gli effetti dell'applicazione delle nuove tabelle millesimali, un orientamento consolidato della Corte di Cassazione ha stabilito che la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. cod. civ., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, inizia a decorrere solo dal passaggio in giudicato. Quindi, le nuove tabelle potrebbe valere solo per le future ripartizioni delle spese.

Tuttavia, si deve segnalare quanto stabilito, sempre dalla Corte di Cassazione, con sentenza del

10 marzo 2011, n. 6590.

Secondo la sopra citata sentenza, anche se è vero che le tabelle millesimali, una volta approvate o revisionate, valgono solamente per le future ripartizione delle spese, la compagine condominiale potrebbe agire nei confronti del comproprietario che fino ad allora abbia pagato di meno (o non abbia proprio pagato) con un'azione per indebito arricchimento. I Giudici affermano che: "pur essendo possibile una richiesta di revisione di tabelle, in sede giudiziaria, in mancanza di apposita delibera dell' assemblea dei condomini (per la quale la giurisprudenza prevalente di questa Corte, fino alla decisione delle Sezioni Unite 9 agosto 2010 n. 18477, richiedeva il consenso di tutti i condomini) deve riconoscersi che una modifica delle stesse non avrebbe potuto avere efficacia retroattiva ed anzi avrebbe potuto produrre effetti solo dal momento del passaggio in giudicato della decisione. Pertanto, nessuna contraddizione è possibile ravvisare nella motivazione della sentenza impugnata nella parte in cui la stessa ha accolto la domanda di arricchimento senza causa, pur dopo aver riconosciuto che una modifica delle tabelle millesimali, in ogni caso, non avrebbe potuto avere efficacia retroattiva. Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, infatti, la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall' art. 69 disp. att. cod. civ., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all' unanimità dai

condomini, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, inizia a decorrere solo dal passaggio in giudicato (Cass. 8 settembre 1994 n. 7696). In base a tale considerazioni, non può condividersi la tesi sostenuta dal ricorrente, con il secondo motivo di ricorso, secondo la quale una volta esclusa la retroattività della modifica delle vecchie tabelle, i giudici di appello avrebbero dovuto rigettare la domanda di arricchimento senza giusta causa."