

L'EFFICACIA DELLA TABELLA MILLESIMALE

La sentenza del Tribunale di Milano 3771/2022 pubblicata il 28 aprile 2022 afferma due importanti principi in materia di condominio: 1) la tabella millesimale sia di formazione “*giudiziale*” sia approvata dall’assemblea non può retroagire rispetto ai consuntivi e riparti già approvati; 2) la delibera assembleare che approvi dei riparti spese a forfait (anziché in base ai criteri del diverso utilizzo dettati dagli articoli 1123 e 1124 del Codice Civile) è nulla e può essere impugnata in qualunque momento, a prescindere dal termine di trenta giorni di cui all’articolo 1137 del Codice Civile.

Il fatto. Due condòmini hanno convenuto in giudizio un condominio milanese per chiedere di accertare la sussistenza di “*vizi di redazione ed errori di calcolo della tabella millesimale*”, a norma dell’articolo 69 comma 1 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, determinanti divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito. Conseguentemente gli attori hanno chiesto la correzione delle tabelle e, subordinatamente, la loro applicazione solo per il periodo successivo all’approvazione. I condòmini impugnanti hanno inoltre chiesto la declaratoria di nullità dell’assemblea di condominio nella parte in cui si è deliberato di ripartire forfettariamente 1/3 delle spese di portierato, corrispondenti alla pulizia delle scale e 1/3 delle spese di illuminazione, corrispondente alla illuminazione delle scale secondo la “*tabella millesimale scale*”.

Il condominio in un primo tempo è rimasto contumace, salvo costituirsi tardivamente. In corso di causa è stata espletata CTU che ha riscontrato l’erroneità delle tabelle millesimali approvate dall’assemblea del 27 aprile 2015, stante la presenza di numerosi errori di calcolo.

Il Tribunale ha prima di tutto accolto la domanda dei condòmini di revisione, disponendo che le tabelle millesimali di proprietà e di gestione delle spese generali e di gestione dell’ascensore d’ora in poi sono quelle redatte dalla perizia resa in corso di causa.

Il Tribunale ha poi annullato la delibera 27 aprile 2015 nella parte in cui ha deciso di conferire efficacia retroattiva alle tabelle approvate e nella parte in cui ha violato i criteri di riparto legali in punto di spese di portineria e di illuminazione.

La motivazione. Sulla questione delle tabelle millesimali, il Tribunale ha ricordato l’insegnamento giurisprudenziale per il quale la decisione di modificare le tabelle millesimali ha natura ed efficacia costitutiva (e non dichiarativa). Conseguentemente l’applicazione delle tabelle redatte in sede giudiziale non può mai avvenire in forma retroattiva, ma solo dal passaggio in giudicato della decisione (articolo 2909 del Codice Civile). Sul punto il Tribunale di Milano ha richiamato la nota pronuncia della Cassazione 24 febbraio 2017 numero 4844 secondo cui la sentenza che accoglie la domanda di revisione o di modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall’articolo 69 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, avendo natura costitutiva non ha efficacia retroattiva e non consente pertanto di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condòmini. A questi ultimi rimane tuttavia la possibilità di esperire l’azione di indebito arricchimento a norma dell’articolo 2041 del Codice Civile, per recuperare quanto versato in eccedenza.

Quanto all’assemblea di approvazione della tabella - continua il Tribunale di Milano nella sentenza 3771 - non può essere condivisa neanche la decisione assunta a maggioranza (a prescindere dall’erroneità della tabella stessa), di conferirle efficacia retroattiva. Il che è già di per sé sufficiente a comportare l’illegittimità della delibera assembleare del 27 aprile 2015.

Quanto al criterio di riparto infine in relazione “*alle spese di portierato, relativamente alla pulizia delle scale*” e “*alle spese di illuminazione delle scale*” da ripartire per 1/3 forfettariamente secondo la “*tabella millesimale scale*”, il Tribunale ha ribadito

l'orientamento giurisprudenziale - rafforzato dalla pronuncia delle Sezioni Unite in data 14 aprile 2021 numero 9839 - secondo cui la delibera assembleare che senza il consenso di tutti i condòmini decida di cambiare per il futuro un criterio di ripartizione delle spese in modo difforme da quello legale o previsto dal regolamento condominiale contrattuale deve ritenersi nulla (e non soltanto annullabile). Nella specie l'assemblea del 27 aprile 2015 ha deciso di ripartire forfettariamente 1/3 delle spese di portierato, corrispondenti alla pulizia delle scale e 1/3 delle spese di illuminazione, corrispondenti all'illuminazione delle scale secondo la tabella scale. Sennonché in ambito condominiale non sono ammissibili criteri a forfait salvo che intervenga una dichiarazione negoziale accettata da tutti i partecipanti al condominio (cosiddetta "*diversa convenzione*").

Matteo Rezzonico