

Millesimi: si cambiano a maggioranza?

La sentenza della Sezioni Unite della Cassazione 9 agosto 2010, n. 18477 rappresenta senza alcun dubbio una svolta, perché ha l'ambizione di riorientare tutte le interpretazioni dei giudici in merito a un problema chiave: la modifica dei millesimi condominiali. Staremo a vedere, se poi davvero riuscirà nel suo intento. Le sue prime interpretazioni a "caldo", paiono però un po' affrettate. Millesimi modificabili in assemblea, con la maggioranza dei presenti che possiedono almeno metà delle quote di proprietà? Oppure applicazione limitata solo alla ripartizione di certe spese? C'è del vero e del falso in entrambe queste affermazioni. Vediamo di approfondire la questione.

Va subito premesso che non è affatto una novità la tesi che siano modificabili i millesimi, anche se allegati a un regolamento condominiale contrattuale, approvato da tutti gli acquirenti di appartamenti in condominio. Si tratta anzi dell'indirizzo prevalente tra i giudici, già consolidatosi in passato con diverse sentenze, anche della Cassazione. L'argomentazione su cui si basa è che la decisione presa in assemblea o accettata da tutti con cui si scrivono le tabelle millesimali non può determinare il valore delle singole unità immobiliari, che è quello che è, ma solo parametri tecnici per calcolarlo, nel rispetto della legge. Quindi già in passato la Cassazione, anche in Sezioni Unite (sentenza n. 6222 del 1997) aveva affermato che l'impugnazione in giudizio dei millesimi stabiliti contrattualmente era possibile, se essi contrastavano con il dettato dell'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile, che stabilisce tra l'altro che "I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". Benché questa argomentazione sia stata contestata da una fronda della Cassazione, anche recente (sentenza n. 7300 del 2010), rimane la prevalente. La vera novità della nuova sentenza è un'altra: portando alle ultime conseguenze questa tesi, ha affermato che i millesimi impropriamente definiti come "contrattuali" possono essere modificati non solo in giudizio, in seguito ad impugnazione anche da parte di un solo condomino, per "errore" (art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile), ma anche molto prima, in assemblea. Infatti, se essi sono frutto di una semplice indagine ricognitiva sul valore della proprietà, e non di un accordo negoziale, non si vede davvero perché non possono essere cambiati con la stessa maggioranza prevista per l'approvazione del regolamento (millesimi e presenti in assemblea). Per inciso, ci pare che le Sezioni Unite dimentichino che, mentre l'articolo 69 delle disposizioni di attuazione (impugnazione) è dichiarato inderogabile per legge, non è valutato come tale l'articolo 68, quello che stabilisce che i millesimi vanno rapportati al valore reale delle unità immobiliari.

Benché la sentenza di cui trattiamo si pronunci su un caso particolare di millesimi d'uso (riscaldamento), e perdipiù rispetto a un condominio che non dotato di tabella allegata al regolamento contrattuale, non si può negare le Sezioni Unite abbiano colto l'occasione, come è loro compito, di tentare di dirimere una volta per tutte il nodo dei millesimi in generale, tra l'altro occupandosi sostanzialmente di quelli di proprietà e, più in particolare, di quelli approvati all'unanimità perché predisposti dal costruttore del palazzo e accettati anche dai successivi acquirenti di un appartamento. Del resto le conclusioni tratte, hanno permesso ai giudici di bypassare alla grande ogni distinzione tra millesimi di proprietà e di uso fatta dalla giurisprudenza precedente. Si afferma infatti che qualunque ripartizione millesimale, sia essa relativa al valore dell'unità immobiliare, che relativa solo alla spartizione di determinate spese (acqua, riscaldamento, piscina, e via elencando) è determinabile a maggioranza nel rispetto della legge.

Il guaio è che le Sezioni Unite lanciano una era e propria "bomba", forse senza accorgersene, quando contestano le tesi precedenti secondo cui *"le tabelle millesimali, essendo predisposte anche al fine del computo delle maggioranze nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione ed alla validità delle deliberazioni assembleari e non possono quindi formarne oggetto"*. Affermano infatti che *"un criterio di identificazione delle quote di partecipazione*

condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il valore dell'intero edificio, preesiste alla formazione delle tabelle millesimali e consente di valutare (ove occorre a posteriori ed in giudizio) se i quorum di costituzione dell'assemblea e di deliberazione sono stati raggiunti". Ciò, all'atto pratico, significa che, una volta modificate le tabelle, potrebbe essere contestata qualsiasi decisione presa in precedenza con maggioranze che, in seguito alla revisione, sono cambiate. Non rassicura più di tanto il fatto che le delibere prese con maggioranze insufficienti sono solo annullabili, se impugnate entro 30 giorni da quando se ne venuti a conoscenza. Infatti se l'impugnazione ci sarà, è da prevedere che non riguarderà solo l'oggetto della delibera, ma, in seconda istanza, anche l'esattezza del calcolo dei millesimi con cui è stata presa, con la conseguenza che la revisione dei millesimi diverrà in futuro uno degli argomenti preferiti delle liti condominiali, per la gioia dei periti di parte e d'ufficio che d'ora in poi troveranno una nuova, insperata fonte di reddito.

Le difficoltà di calcolo

Millesimi decisi a maggioranza dei presenti e delle quote? Andiamoci piano. Innanzitutto la sentenza delle Sezioni Unite non dice così. Afferma che i millesimi vanno, per legge, rapportati al valore dei piani e delle porzioni di piano, così come stabilisce l'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Pertanto la decisione (che può essere anche assembleare) con cui si approvano i millesimi non è che un riconoscimento di uno stato di fatto, cioè di quello che è il valore di ciascun appartamento. Non si tratterebbe pertanto di un "contratto" tra condomini, bensì di semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo. Tale decisione assembleare, se errata, può essere naturalmente impugnata davanti al giudice. Le sezioni Unite riconoscono che l'approvazione del risultato di tale operazione tecnica "*non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi*". Dicono anche che "*la legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi, ma si limita a stabilire che essi debbono essere espressione del valore di ogni piano o porzione di piano, escludendo l'incidenza di determinati fattori*".

Perciò, anche prendendo come oro colato le dotte valutazioni dottrinali di questa sentenza (che a certi commentatori sembrano criticabili), appare lampante che, riconoscendo l'indeterminatezza dei criteri, la Cassazione si getta la zappa sui piedi. Altro che mera operazione tecnica: i principi assunti dai vari periti per la determinazione dei millesimi cambiano moltissimo da uno e all'altro.

Peggio ancora: non si risolverebbe il problema anche se si stimassero come unici applicabili quelli dettati da un documento ministeriale, per quanto solo per gli edifici in cooperativa edilizia con contributo statale (circolare del Ministero dei Lavori pubblici n.12480 del 1966, completata dalla 2945 del 1993). Le circolari danno infatti indicazioni inevitabilmente generiche e non aggiornate ai valori di mercato attuale, in base alle quali due periti diversi possono giungere a risultati di spartizione millesimale del tutto differenti.

Si passa quindi da una disposizione forse troppo rigida (millesimi decisi dal costruttore e impugnabili solo in giudizio a limitate condizioni) a un'altra troppo "morbida" (salvo impugnazione, basta che i condomini si mettano d'accordo a maggioranza per caricare di maggiori spese un vicino giudicato in modo malevolo).

L'altra conseguenza è l'inevitabile crescita delle liti in condominio, in cui nessuno potrà mai essere sicuro delle proprie ragioni.

Nessuna certezza per il futuro

Una Cassazione, come una rondine, non fa primavera. E una sentenza, per quanto presa con la solennità tipica delle Sezioni Unite, che hanno come scopo di dare un'interpretazione autorevole sui casi più controversi, vale dal punto di vista pratico come qualsiasi altra sentenza. Può pertanto essere seguita da un'altra valutazione di un Tribunale di segno esattamente opposto (solo le sezioni semplici della Cassazione non possono, formalmente, contraddirla). Pertanto è inutile illudersi: fino a che non venga cambiata (e chiarita) la legge il cittadino non avrà mai alcuna certezza.

Ad affermarlo non è solo la dottrina, ma anche la pratica. Per esempio di contenuto in parte simile fu la sentenza della Cassazione (sempre in Sezioni Unite) n. 6222 del 1997, che affermava in sostanza che "l'accettazione da parte dei condomini della tabella millesimale, predisposta dal venditore - costruttore ed allegata ai singoli contratti di vendita degli alloggi, non preclude l'impugnativa della tabella medesima, ai sensi dell'art. 69 n. 1 disp. att. c.c., sotto il profilo dell'errore, al fine di ottenerne una revisione in corrispondenza agli effettivi valori delle singole unità immobiliari". Tale sentenza, volutamente, non si pronunciò sul fatto se la determinazione delle tabelle millesimali dipenda dal loro carattere negoziale o no, considerandolo un fatto secondario, dal momento che si discuteva solo se fosse possibile o meno l'impugnazione. Nonostante ciò, in seguito la Cassazione cambiò parere (sentenze n. 2253 del 2000 e n. 7908 2001) dichiarando anzi apertamente il suo dissenso con quanto avevano deciso le Sezioni Unite: l'impugnazione non era possibile in caso di allegazione al regolamento condominiale contrattuale delle tabelle millesimali. Posizione a sua volta contesta da altre decisioni (per esempio la n. 4421 del 2001 o la n. e la n. 4528, sempre del 2001).

In tempi molto più recenti (26 marzo 2010, n. 7300) la Cassazione, ha invece assunto una posizione mediana tra i due suoi "vecchi" orientamenti.: Se i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, hanno in modo espresso dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate diversamente da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e nell'art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" la dichiarazione di accettazione è negoziale e irrevocabile. Viceversa, se non c'è questa dichiarazione espressa, non si può parlare di impegno immutabile, anche se i millesimi sono allegati al regolamento contrattuale.

Come sui può notare, a distanza di pochi mesi, la Corte ha ora cambiato ancora le carte in tavola: una schizofrenia che non giova certo ai cittadini e che meriterebbe un intervento legislativo. Del resto l'unico disegno di legge con una qualche probabilità di successo (il Ddl n. 71 di riforma del condominio) non coglie affatto l'attuale posizione delle Sezioni Unite: infatti nella proposta di modifica dell'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, appena passata in Commissione Giustizia al Senato, si afferma: "– I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati all'unanimità; tali valori, anche nell'interesse di un solo condomino, possono essere riveduti o modificati, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo materiale; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, di modificazione delle destinazioni d'uso o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino". Quindi è prevista espressamente l'unanimità e l'errore di calcolo concesso è solo quello "materiale" (tipo, per intendersi, $2+1=4$ o uno sbaglio nel calcolare una superficie o un volume).

Può essere utile infine rammentare che un'altra sentenza delle Sezioni Unite che ha fatto epoca, la n. 9148 del 4 giugno 2008 che dichiarava che non esiste solidarietà tra i condomini in merito ai debiti condominiali, è stata espressamente e nel giro di pochi mesi messa sottotiro da giudici dissenzienti: (Tribunale di Trani, 12 settembre 2008), che si sono richiamati alla giurisprudenza

precedente. E poi anche il Tribunale di Modena (sentenza 14 maggio 2010) e la Corte di Appello di Roma 23 giugno 2010, n. 2729) l'hanno volutamente disattesa.

Tipi di millesimi

I millesimi condominiali sono di due tipi: di proprietà e di gestione (detti anche di uso). Quelli di proprietà sono proporzionali al valore di ogni immobile (appartamento, box, cantina eccetera) e determinano i diritti e i doveri di ogni condomino sulle cose comuni. Chi ha più millesimi ha maggiore "peso" nelle decisioni assembleari ma deve anche sopportare maggiori spese, soprattutto quando tali spese sono rapportate al valore del suo alloggio.

Viceversa i millesimi di gestione hanno uno scopo ben più limitato: stabilire la ripartizione di particolari spese condominiali che non sono legate al pregio dell'appartamento posseduto.

I due obiettivi possono divergere notevolmente. Ce lo dice sia la legge che il buon senso. Infatti l'articolo 1123, secondo comma, del codice civile afferma che, in linea di principio, se le parti comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa, "le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne". Inoltre l'articolo 1124 istituisce un particolare tipo di millesimi di gestione: quello valido per le scale (e per l'ascensore), in cui paga di più chi è a un piano più alto, perché ha un maggior uso della cosa comune e l'articolo 1126 fa lo stesso con l'utilizzatore in esclusiva di un lastrico solare. Accade così che molti regolamenti condominiali abbiano allegato, oltre ai millesimi scala, diverse tabelle di gestione. La più importante è quella del riscaldamento centralizzato che ha come base di calcolo i metri cubi riscaldati di ogni alloggio, oppure il numero degli elementi dei caloriferi, o infine un criterio "misto" tra i due (che è la scelta tecnicamente migliore). Naturalmente, se esistono contatori appartamento per appartamento, il problema non si pone. Un altro esempio del principio del riparto in base al diverso utilizzo sono le spese di consumo dell'acqua, che nelle abitazioni possono essere rapportate al numero di persone che abitano dei locali, più che all'ampiezza dei locali stessi. Il collegamento a un'antenna televisiva è fruito inoltre nella stessa misura dal proprietario di un monolocale e da quello di sei stanze, se hanno entrambi un solo apparecchio e lo stesso vale per il citofono. E così via.

In ciascun condominio, le tabelle di gestione possono esistere o non esistere e già la giurisprudenza antecedente alla sentenza della Sezioni Unite ammetteva che potessero essere approvate in assemblea a maggioranza dei presenti e delle quote, ma solo a patto che fossero un metodo di applicazione delle disposizioni di legge, e in particolare del codice civile, articoli da 1123 a 1126. Ma poiché tali articoli sono derogabili con un patto contrattuale espresso, si è sempre affermato che la modifica dei millesimi di uso necessitasse dell'unanimità, se essi erano inseriti come allegato a un regolamento condominiale contrattuale. Ora pare certo che le Sezioni Unite affermino il contrario, ma senza offrire giustificazioni a proposito (nella sentenza si decide sui millesimi di gestione, ma le motivazioni riguardano solo quelli di proprietà).

Tipi di millesimi d'uso

Tipo di parte comune e opere necessarie	Tipo di ripartizione consigliabile
Antenna centralizzata: esercizio	in parti uguali, appartamento per appartamento (anche proprietario che non se ne serve)

Ascensore: gestione, manutenzione e spese elettriche di esercizio	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo*
Citofono o videocitofono	in parti uguali, appartamento per appartamento
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo*
Impianto centralizzato di riscaldamento: spese esercizio e manutenzione	Al 50% in base al volume dei locali e al 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	In base al numero degli abitanti di ogni appartamento
Impianto centralizzato di acqua calda e/o di riscaldamento con contabilizzazione del calore	30-40% in base ai millesimi di proprietà, 60-70% in base al consumo
Impianto idrico senza contatori acqua	In base al numero degli abitanti di ogni appartamento
Impianto idrico con contatori	In base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Lastrico solare, terrazza a livello (anche i danni conseguenti ad infiltrazioni)	1/3 a chi l'ha in uso, 2/3 a tutti i condomini con appartamenti coperti in proiezione verticale*
Piscine, campi da tennis: esercizio	In base al numero degli abitanti di ogni appartamento, esclusi quelli che non se ne possono servire (disabili, anziani, eccetera).

* Ripartizione espressamente prevista dal codice civile.

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Il metodo di calcolo

Mancano norme, sul metodo di calcolo dei millesimi. Le disposizioni di attuazione del codice civile (articolo 68), si limitano ad affermare che essi esprimono il valore degli appartamenti rapportato a quello dell'edificio e che non va tenuto conto né del canone di locazione né dei miglioramenti dello stato di manutenzione degli alloggi.

A dettare un metodo di rilevamento sono solo due circolari del Ministero dei Lavori pubblici che, oltre a non avere valore di legge, hanno lo scopo di regolare la stesura delle tabelle per gli alloggi costruiti con contributo statale da cooperative edilizie. Si tratta della circolare 26/3/1966 n. 12480, aggiornata dalla 26/3/1993 n. 2945, che abbiamo preso a modello per gli esempi riportati nelle tabelle .

Niente vieta comunque a un perito addetto al calcolo di utilizzare metodi del tutto diversi, purché adeguatamente motivati. Del resto due tecnici che decidessero di rifarsi solo ad esse, potrebbero giungere - applicandole - a risultati un po' differenti, perché esistono comunque margini di discrezionalità. Inoltre le due circolari si dimenticano di contemplare alcuni casi comunissimi, come la determinazione del valore dei box (per cui è dato uno schema, ma non i coefficienti) oppure quella dei negozi; questi ultimi hanno tradizionalmente parametri di valore a sé, che possono essere

superiori o inferiori a quelli applicati per gli appartamenti, a seconda se il negozio è posto in una zona commerciale o una fuori mano. Infine il problema del calcolo dei millesimi d'uso, quando non previsto dalla legge (come accade per scale ed ascensori) resta del tutto in sospeso e lasciato solo alla professionalità dei tecnici.

Il metodo ufficioso. I criteri applicati delle due circolari partono dal calcolo dei metri quadrati calpestabili di ciascun locale presente in un alloggio. Tale superficie reale si moltiplica per dei coefficienti pari a 1 o inferiori, per giungere a una "superficie virtuale" che sarà base per il calcolo dei millesimi. Il coefficiente 1 corrisponde al massimo valore. Se ne deduce che la superficie virtuale è sempre inferiore a quella reale: tutt'al più potrà giungere ad essere uguale, ma solo se il singolo locale ha parametri di valore massimi.

Esistono sei tipi di coefficienti (destinazione dei singoli locali, piano, orientamento, prospetto, luminosità, funzionalità generale). La destinazione premia il soggiorno, le camere da letto e gli studi (coefficiente 1), e da via via minor valore ai locali a servizi (cucina, bagni, ripostigli, corridoi) e alle superfici accessorie (balconi, terrazzi). Il piano avvantaggia negli stabili con ascensore quelli medi, con un piccolo calo per l'ultimo (che, essendo sottostante a un tetto o a un lastrico solare subisce perdite di calore) e uno più consistente per il terreno o il rialzato. Tale criterio cambia se l'ascensore non esiste (calo di valore proporzionale dal secondo piano in poi). L'orientamento avvantaggia, naturalmente, l'esposizione tra Sud Est e Sud Ovest (coefficiente 1). Il prospetto distingue tra le vedute su giardini o strade principali, favorite, e quelle su cortili o, peggio, su cavedri e chiostrine, penalizzate. Naturalmente nell'affaccio su strada andrebbe distinto quello su arterie trafficate e vie tranquille. Il coefficiente di luminosità è da tener conto solo se nel palazzo le finestre hanno dimensioni molto diverse, appartamento per appartamento: altrimenti se tutti i bagni e le stanze hanno finestre di ampiezza standard è inutile complicarsi la vita. Infine il coefficiente di "funzionalità generale" è un correttivo per tener conto di situazioni particolarissime (per esempio un'altezza dei locali superiore o inferiore alla media).

Il "fai date" del calcolo della superficie virtuale del proprio appartamento è alla portata di tutti (meglio se muniti di calcolatrice tascabile), purché si conoscano le misure dei propri locali. Purtroppo, per arrivare da essa ai propri millesimi occorre conoscere la superficie virtuale di tutti gli altri alloggi del condominio. Resta possibile, grazie alle tabelle che alleghiamo, confrontare il calcolo proposto dal Ministero con quello eseguito da un perito addetto alla stima dei millesimi, per stimare se ha "lavorato bene".

Destinazione	Coefficient
camere e soggiorno	1,0
soggiorno + angolo cottura	0,97**
servizi (cucina, bagno, latrina, ripostiglio)	0,9
corridoi, disimpegni	0,8
logge racchiuse tra 3 pareti	0,5-0,35*
cantine e soffitte (di sgombero)	0,45-0,3*
balconi coperti	0,3
balconi scoperti	0,25
terrazzi a livello	0,22
giardini ed aree di rispetto privati	0,15-0,1*
box singoli	0,5**

* Il coefficiente cala con la crescita della superficie

** nostra valutazione

Piano	Coefficiente (con ascensore)	Coefficiente (senza ascensore)
Seminterrato	0,75	1,0
Terreno	0,85	1,0
Rialzato	0,9	1,0
Primo	0,95	Da 0,99 a 0,9 a scalare a seconda del piano
Dal secondo al penultimo	1,0	
Ultimo sotto terrazzo	0,97	0,87
Ultimo sotto tetto	0,98	0,88

Orientamento	Coefficiente
Sud Est-Sud-Ovest	1,0-0,97
Nord Est-Sud Est; Nord-Ovest-Sud-Ovest	0,97-0,9
Nord Ovest-Nord-Est	0,9-0,8
Ambienti senza finestre	0,75

Prospetto	Coefficienti
su giardini, vedute panoramiche, strade	1,0-0,95
su zone di rispetto	0,90-0,85
su cortili	0,85
su chiostrine	0,8
ambienti senza finestre	0,75

Luminosità (rapporto sup finestre/pavimento)	Coefficiente
Spazi aperti o $\geq 1/6$	1,0
1/7	0,965
1/8	0,940
1/9	0,920
1/10	0,9

Funzionalità	Coefficiente
	da 1,0 a 0,9

Il coefficiente di funzionalità è in sostanza una valutazione discrezionale, ma motivata, del perito che applica una certa riduzione per ambienti con altezze particolarmente ridotte o per suddivisioni degli alloggi particolarmente infelici, o per altre situazioni particolarissime.

Il calcolo

Una volta effettuati i calcoli delle superfici virtuali di ciascuna proprietà, tali superfici vanno sommate tra loro per ottenere le superfici virtuali ad uso privato dei condomini di tutto lo stabile.

I millesimi di ogni singolo appartamento deriveranno da una semplice formula

Superficie virtuale dell'appartamento	
-----	x 1.000
Superfici virtuali di tutti gli appartamenti	

