



Le tabelle millesimali

SOMMARIO

11.1 La formazione delle tabelle millesimali. - 11.2 La maggioranza per l'approvazione delle tabelle millesimali. - 11.3 Le difficoltà per la formazione delle tabelle millesimali. - 11.4 La revisione delle tabelle millesimali. - 11.5 La denominazione e la classificazione delle tabelle millesimali. - 11.6 I criteri per la determinazione delle tabelle millesimali. - 11.7 I coefficienti di riduzione. - 11.8 La determinazione dell'immobile nel suo insieme. - 11.9 I coefficienti di riduzione in relazione alle aree scoperte.

11.1 La formazione delle tabelle millesimali

Come accade per il regolamento di condominio, anche le tabelle millesimali possono essere redatte dal costruttore.

Le tabelle millesimali redatte dal costruttore

In tal caso anche queste verranno richiamate nei singoli atti di compravendita, in uno al regolamento, ed avremo la cd. *accettazione contrattuale*. È questa l'ipotesi meno complessa in quanto il costruttore è bene a conoscenza di tutti gli elementi dello stabile necessari per la corretta formazione delle tabelle. È chiaro che questi si servirà per la loro redazione dell'opera di un tecnico qualificato, ma ciò che più importa è che, avendosi accettazione al momento della stipula contrattuale, vengono alla radice eliminate tutte quelle contestazioni che invece si hanno quando si procede a mezzo di approvazione assembleare.

L'art. 1118, primo comma, c.c., che ha riguardo ai diritti dei partecipanti sulle cose comuni, testualmente prevede che: «Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti». L'obbligo di dotarsi delle tabelle millesimali è dettato dall'art. 68, primo e secondo comma, disp. att. c.c.

È questa stessa disposizione che, nel prevedere tale obbligo, ne detta anche i criteri di formazione, facendolo, però, *per esclusione*, indicando ciò di cui non bisogna tener conto. Il terzo comma, dell'art. 68 disp. att. c.c., prevede che «Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano».

I criteri per una corretta redazione delle tabelle millesimali

Ma, allora, quali sono i criteri da porre a base della corretta redazione delle tabelle millesimali?

In primo luogo occorre precisare che, ove esse non fossero già state redatte dal costruttore, è opportuno che l'amministratore convochi previamente l'assemblea per conferire l'incarico ad un tecnico di fiducia. Ma, anche se a questo punto l'amministratore non è il diretto responsabile della redazione delle tabelle, è opportuno che egli conosca i principi cui le stesse tabelle debbono essere ispirate.

Le quote devono, innanzitutto, essere determinate in base al valore di mercato di ciascuna proprietà esclusiva, in proporzione al valore dell'edificio. Trattasi, quindi, di stabilire il valore venale in commercio dell'intero edificio e, determinato il valore del singolo appartamento, operare la proporzione. Ma come si fa a conoscere il valore venale in commercio?

Il modo più semplice è chiedere al costruttore il prezzo di vendita al quale ha alienato i singoli cespiti; poi, si divide il numero 1000 per il **prezzo totale** in modo da ottenere un coefficiente che, moltiplicato per i singoli prezzi di vendita, darà come risultato la quota millesimale di ogni cespite.

In mancanza di tali elementi, per poter determinare il valore di ogni singolo immobile, si dovrà procedere stabilendo un determinato prezzo a metro quadro e rapportarlo, poi, alla superficie reale di ogni singolo cespite. Se questi ultimi sono di altezza diversa, bisognerà fare riferimento alla cubatura e non più ai metri quadri. Si dovrà, infine, tenere conto, con la formulazione di appositi coefficienti, dell'altezza dal suolo (molto importante per esempio nel caso in cui il fabbricato sia sprovvisto di ascensore), dell'esposizione (verso l'interno o l'esterno), della destinazione dell'immobile (si pensi ad un piano destinato ad albergo, banca etc.). In quest'ultimo caso, oltre al criterio del valore, chiaramente maggiore di quello attribuibile ad un semplice appartamento a destinazione abitativa, è sottesa una valutazione anche del correlativo maggior uso di alcune parti comuni, da qui una proporzionale maggiore partecipazione alle spese condominiali determinata una volta e per tutte in sede di redazione delle tabelle millesimali.

11.2 La maggioranza per l'approvazione delle tabelle millesimali

La Cassazione, Sezioni unite (1), ha posto fine all'annosa questione delle maggioranze necessarie per l'approvazione, o la variazione, delle tabelle millesimali, sostenendo esplicitamente che «La deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condominio, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica» (2). Per cui, secondo il pensiero della Suprema Corte, mentre «caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti» al contrario, l'atto di approvazione della tabella «fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà donde il difetto di note negoziali». La conseguenza è che non sarà più dunque necessario, per approvare modifiche o variazioni alla ripartizione dei millesimi il consenso unanime dei condomini «essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.». Occorre precisare che questa sentenza ha ad oggetto l'approvazione di tabelle millesimali relative a servizi dei quali i condomini usufruiscono in maniera diversa come, nella specie, il riscaldamento. Malgrado ciò la stessa è stata intesa come un capovolgimento di principi che hanno valore per la tabella generale della proprietà. La Suprema Corte ha tentato, in questa pronuncia, di verificare se le tabelle millesimali debbano essere approvate all'unanimità per cui non sarebbe sufficiente la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136 secondo comma c.c. al quale rinvia l'art. 1128 terzo comma c.c. Quest'ultimo articolo riguarda l'approvazione del regolamento di condominio al quale in base al disposto di cui all'art. 68 disp. att. c.c. le tabelle millesimali debbono essere allegate. Tale quesito non può che avere riguardo anche alla tabella millesimale della proprietà, perché per le tabelle di gestione il problema non esisteva in quanto per queste si riteneva legittima l'approvazione con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

La Corte ha posto a fondamento del proprio «revirement» un vero e proprio *excursus* storico sui precedenti che l'avevano portata, fino ad ora, al convincimento che per l'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali fosse necessario il consenso di tutti i condomini.

Le Sezioni Unite sulla approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali.

(1) Cass. SS. UU. n. 18477/2010.

(2) La sentenza della Cassazione non porta un principio del tutto nuovo»: è quanto sostiene la Confedilizia, la maggiore organizzazione dei proprietari di casa, che frena gli entusiasmi sulla sentenza, spiegando che riguarda solo la ripartizione delle spese, e non i diritti di proprietà. L'ufficio studi della Confedilizia rileva infatti che «la sentenza prende in esame il caso dell'approvazione di una tabella millesimale al fine di stabilire i contributi dei condomini dovuti in relazione al servizio di riscaldamento, sancendo che la relativa decisione possa essere assunta a maggioranza dall'assemblea. Non si tratta di un principio del tutto nuovo, soprattutto in dottrina, e quindi questa sentenza non va enfatizzata più di tanto, non riferendosi alle tabelle millesimali ai fini dei diritti di proprietà».

I precedenti indirizzi sulla approvazione e revisione delle tabelle millesimali

I precedenti indirizzi possono dividersi in due grandi linee: il primo con cui si riteneva la nullità assoluta della delibera assunta in mancanza della totalità dei condomini, ed il secondo che riteneva in tale evenienza sussistere solo

una nullità relativa.

Una prima tesi sosteneva, infatti, che la determinazione dei valori della proprietà e la loro espressione in millesimi fosse regolata direttamente dalla legge, per cui non rientrava nella competenza dell'assemblea (3). Altra tesi, ad essa molto vicina, sosteneva la natura negoziale dell'approvazione in quanto, pur non potendo essere considerata come un vero e proprio contratto, non avendo carattere dispositivo, (in quanto con esso i condomini, di solito, non intendono modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi, ma solo determinarne quantitativamente la portata) la delibera andava inquadrata nei negozi di accertamento con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini (4). Si è anche sostenuto tale impostazione adducendo che, in mancanza di una norma che attribuisca all'assemblea la competenza a deliberare le tabelle millesimali, l'eventuale approvazione delle tabelle millesimali a maggioranza è da considerarsi inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo (5). Un'altra tesi si discostava da quelle che abbiamo appena indicato sostenendo la nullità relativa della delibera sulla considerazione che l'approvazione a maggioranza, in quanto non opponibile dai condomini consenzienti, non obbligherebbe solo gli assenti ed i dissenzienti i quali potrebbero dedurne l'inefficacia secondo i principi generali senza essere tenuti all'osservanza dei termini di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (6). Cioè, gli assenti ed i dissenzienti potrebbero fare valere la nullità relativa dell'atto ai sensi dell'art. 1421 c.c. costituita dalla loro mancata adesione. Tale limitata efficacia da attribuire alle tabelle approvate a maggioranza veniva giustificata con la considerazione che la determinazione dei valori di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c. riguardava unicamente: «la ripartizione delle spese ed il funzionamento dell'assemblea, ma non incide sui diritti reali e sul valore dei beni. Anche perché nella determinazione dei valori in millesimi non si tiene conto del canone locatizio dei miglioramenti e dello stato di manutenzione della cosa, per cui si ha luogo ad un rapporto di natura personale le cui diverse determinazioni ben possono avere efficacia solo limitatamente ai condomini che le hanno posto in essere» (7). Altra tesi sosteneva che la delibera assunta a maggioranza era affetta da nullità assoluta ove assunta in mancan-

(3) 3 Cass. n. 3952/1958 e 7359/1996.

(4) Cass. n. 1801/1964.

(5) Cass. n. 7359/1996.

(6) Cass. n. 3012/1967, 1385/1968, 561/1970 e 4274/1974.

(7) Cass. n. 520/1967.

za anche del *quorum* della maggioranza degli intervenuti che rappresentano la metà del valore dell'edificio, mentre sarebbe affetta da nullità relativa ove assunta con la maggioranza in questione (8). Veniva anche prospettata la semplice inefficacia della delibera approvata non all'unanimità che si riteneva sanata a seguito del consenso unanime verificatosi in virtù della materiale applicazione delle tabelle (9).

Esistevano anche pronunce che postulavano una approvazione per *facta concludentia* (10). Infatti, l'acquiescenza prestata alla modifica delle tabelle da parte dei condomini che hanno partecipato a varie votazioni o hanno aderito alla differente suddivisione, dava luogo ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle tabelle millesimali, che pur avendo natura contrattuale non richiedeva la forma scritta ma solo il consenso anche tacito per *facta concludentia*, purché inequivoco di tutti i condomini (11).

Nella sentenza del 2010 la Suprema Corte confuta, uno ad uno, tutti gli indirizzi citati adducendo che non è vero che la legge determina il valore della proprietà di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi, per cui l'assemblea non è competente. Al contrario la legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi limitandosi ad escludere alcuni fattori. D'altronde se le tabelle fossero direttamente regolate dalla legge senza alcun margine di discrezionalità, per la loro approvazione non sarebbe affatto necessario il consenso unanime, per cui ben potrebbero essere redatte direttamente dall'amministratore. Non è neanche vero, secondo la Cassazione, che siamo in presenza di un negozio di accertamento perché in altre sentenze la Corte ha ammesso che le tabelle servono solo ad esprimere un rapporto matematico senza incidere nei diritti dei singoli condomini (12). Tanto è vero che non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza dei condomini (13) trattandosi di deliberazione che non incide sui diritti spettanti a ciascun condomino. Inoltre, tale deliberazione non ha nemmeno natura negoziale in quanto non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è previsto dalla legge, ma solo quale parametro di quantificazione dell'obbligo. Infatti, un negozio di accertamento del diritto di proprietà delle singole unità immobiliari dovrebbe risultare per iscritto né è possibile sostenere che il consenso dei condomini che non hanno partecipato potrebbe essere validamente manifestato per *facta concludentia*. Anche perché se avessero natura negoziale le stesse tabelle vin-

Le argomentazioni delle Sezioni Unite sulla approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali

(8) Cass. n. 7040/1983 e 1057/1985.

(9) Cass. n. 5593/1980.

(10) Cass. n. 4774/1977 e 5686/1988.

(11) Cass. n. 4814/1994.

(12) Cass. n. 431/1990 e 298/1977.

(13) Cass. n. 3634/1979.

colerebbero solo chi le ha approvate e non anche i loro successori. Le tabelle, in conclusione, agevolano ma non condizionano lo svolgimento delle assemblee e la gestione del condominio. Infatti, la identificazione delle quote e la loro proporzione rispetto al tutto può essere anche fatta a posteriori (14). La distinzione tra nullità assoluta e relativa in base al *quorum* raggiunto non solo non è prevista dalla legge, ma se non si può approvare a maggioranza non si riesce a comprendere come possano prevedersi effetti diversi a seconda della maggioranza raggiunta.

A questo punto la Suprema Corte può costruire la sua tesi e lo fa partendo dal dato letterale. Laddove, nella considerazione che le tabelle millesimali, in base all'art. 68 disp. att. c.c. sono allegate al regolamento di condominio che, ex art. 1138 c.c. è approvato a maggioranza e che esse non accertano alcun diritto immobiliare di proprietà esclusiva ma solo il valore di tali unità rispetto all'intero edificio ai soli fini della gestione, conclude con il ritenere che esse vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio. In linea di principio, così si esprime la Suprema Corte, un atto allegato ad un altro deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina del primo salvo che il contrario risulti espressamente. Infine, la Suprema Corte fa riferimento all'orientamento secondo il quale, a seconda che le tabelle millesimali siano previste da un regolamento contrattuale per cui possono essere modificate solo con l'unanimità dei consensi ovvero con il ricorso all'autorità giudiziaria, mentre se di natura deliberativa possono essere modificate anche con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. in relazione all'art. 1138 comma 3 c.c. (15). Tale orientamento, critica la Corte, è stato espressamente disatteso dalla sentenza n. 7300/2010, e non chiarisce come possano esservi tabelle approvate dall'assemblea se la legge aveva escluso in capo ad essa qualsiasi potere. E' inoltre in contrasto con altra giurisprudenza con la quale la stessa Corte aveva affermato che, a prescindere dagli atti in cui sono contenuti (contratto o delibera) le disposizioni possono modificarsi avendo riguardo alla loro concreta natura e cioè tipicamente regolamentari ovvero contrattuali, come quelle che approvano riparti diversi da quelli previsti per legge (16).

Da ciò la consequenziale conclusione che **le tabelle millesimali non debbono essere approvate con il consenso unanime dei condomini**, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma c.c.

Le implicazioni della sentenza delle Sezioni Unite

A prescindere dalla durata e consistenza che questo nuovo indirizzo potrà avere, non ci possiamo esimere, in questa sede, dal trattare due sue logiche implicazioni.

(14) Cass. n. 298/1977 e 431/1990.

(15) Cass. n. 11960/2004, 17276/2005 e 4219/2007.

(16) Cass. n. 12173/1991 e 943/1999.

Le tabelle millesimali

In primo luogo, se è sufficiente per l'approvazione delle tabelle millesimali la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., qualora questa non venga raggiunta, ma la delibera comunque approvata, saremmo in presenza di un mero vizio di annullabilità che, in quanto tale, deve essere impugnato nei trenta giorni, altrimenti la stessa delibera si consolida. In secondo luogo se ciò è vero, anche la relativa impugnativa va notificata al solo amministratore, trattandosi di un mero vizio di annullabilità per mancato raggiungimento del *quorum* per legge previsto.

11.3 Le difficoltà per la formazione delle tabelle millesimali

Nei paragrafi precedenti è stato fatto osservare come, in genere, la tabella millesimale è predisposta dal costruttore-venditore dell'edificio in condominio o dall'unico proprietario di un edificio oggetto di frazionamento, prima della stipula dei rogiti notarili. In tal caso, nei diversi atti di compravendita, sono indicate le quote millesimali di comproprietà delle parti e degli impianti comuni cedute ai condòmini acquirenti. Pertanto ogni acquirente, nel firmare, non solo acquisterà il suo appartamento, ma contemporaneamente accetterà anche una determinata quota millesimale, realizzando, in concorso con gli altri, quella volontà contrattuale fino ad ora richiesta dalla legge per la validità stessa delle tabelle.

È stato anche precisato in precedenza che normalmente il costruttore si avvale, per la redazione delle tabelle, dell'opera di un tecnico il quale dovrà predeterminare i prezzi di vendita dei singoli appartamenti e poi, con una semplice operazione matematica, trasformare gli stessi in millesimi.

Le conseguenze della mancata accettazione dei valori millesimali

Il tecnico, quindi dovrà:

- dividere il numero 1000 per il totale dei prezzi programmati di vendita di tutte le unità immobiliari dell'edificio;
- il coefficiente ottenuto con la divisione dovrà essere moltiplicato per il singolo prezzo di ogni unità immobiliare; il risultato sarà la corrispondente quota millesimale.

Un esempio chiarirà meglio:

Unità immobiliari in condominio con i relativi prezzi di vendita per ciascuna

| | |
|--------|--------------|
| A... | euro 100.000 |
| B... | euro 100.000 |
| C... | euro 150.000 |
| D... | euro 150.000 |
| Totale | euro 500.000 |

Si divide il numero mille per il totale

$$1000 : 500.000 = 0,002.$$

Il coefficiente ottenuto si dovrà moltiplicare rispettivamente per il prezzo di A, B, C, D e si otterrà così la quota millesimale per ciascuno di essi:

- A... $0,002 \times 100.000 = 200$ millesimi
- B... $0,002 \times 100.000 = 200$ millesimi
- C... $0,002 \times 150.000 = 300$ millesimi
- D... $0,002 \times 150.000 = 300$ millesimi

È evidente che nella determinazione del prezzo delle varie unità immobiliari non concorrono fattori estranei alla valutazione oggettiva del bene, quali rapporti personali o occasionali che su di esso abbiano influito. Almeno così dovrebbe essere. In realtà trattandosi di tabelle che potremmo definire imposte, è molto difficile che vi siano contestazioni da parte degli acquirenti. Infatti, l'attenzione di questi ultimi in sede di rogito notarile è rivolta a tutto altro che al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali, tanto che spesso essi finiscono per accettarli senza nemmeno conoscerli. Per cui eventuali vizi vengono alla loro attenzione solo molto tempo dopo l'acquisto dell'immobile. Invero, tali elementi meriterebbero ben altra attenzione visto che in un secondo momento influiscono direttamente nella sfera giuridica dei condòmini anche dal punto di vista economico. Ciò accade perché vi è la consuetudine di richiamare nell'atto di acquisto i regolamenti di condominio e le annesse tabelle millesimali con la seguente dizione: «l'acquirente dichiara di aver preso visione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali e con la firma sottostante dichiara di accettarli integralmente senza eccezione alcuna». Può accadere che il costruttore non abbia predisposto la tabella millesimale ed il condominio, già costituito, si trovi di fronte ad alcune difficoltà per determinarla ed adottarla, rendendosi necessari dei calcoli che, per chi non è dotato delle specifiche conoscenze tecniche, risultano estremamente complessi. L'amministratore potrebbe, in tale ipotesi, informarsi circa i prezzi di vendita per metro quadro delle singole proprietà esclusive (sempre che tali dati possano ritenersi ancora validi), per poi addivenire alla formazione della tabella mediante il metodo di calcolo esemplificato in precedenza, sottoponendo così il risultato ottenuto all'approvazione dei condòmini.

Nel caso, invece, in cui l'amministratore non dovesse conoscere questi dati, oppure che gli stessi non dovessero risultare più attendibili, allora si renderà necessario affidare l'incarico ad un tecnico professionista (17).

(17) Con sentenza del Tribunale di Milano del 18 luglio 1960, si è precisato che: «non si riscontra alcun mutamento dei diritti dei condòmini a seguito di una delibera assembleare con cui si decida unicamente di affidare ad un tecnico l'incarico di predisporre una tabella millesimale purché tale delibera sia accompagnata dall'esplicito chiarimento che la nuova tabella proposta diverrà vincolante solo se verrà in seguito approvata dall'assemblea».

Anche in questa ipotesi si presenta una situazione apparentemente contraddittoria: non esistendo un valore millesimale, l'assemblea non potrebbe deliberare per affidare l'incarico ad un professionista ed, ancor prima, nominare un amministratore di condominio. Insomma il condominio non potrebbe essere regolarmente gestito in mancanza della tabella «A», necessaria per il riparto delle spese generali (18). In realtà la giurisprudenza (19) ha posto rimedio a tale situazione prevedendo «che in attesa di determinare i millesimi, come per legge, i condòmini possono mettersi d'accordo nel considerare impegnativa una indicazione provvisoria dei valori della proprietà singola, in attesa, pur sempre, di una più precisa determinazione da approvarsi all'unanimità, con susseguente conguaglio».

Con questa interpretazione viene scoraggiata la possibilità di bloccare la gestione condominiale non essendo consentito al condomino dissenziente di non pagare i contributi condominiali con il pretesto della mancata approvazione.

Va comunque sottolineato che, nell'ipotesi in cui vi siano contestazioni o non si riesca ad addivenire ad un accordo in ordine alla ripartizione delle spese, o ad un provvisorio calcolo dei millesimi, è facoltà di ciascun condomino ricorrere al magistrato al fine di eliminare qualsiasi ostacolo, nel più breve tempo possibile, all'inizio della vita condominiale (20).

Infine, per poter creare delle valide tabelle millesimali, sarà necessario integrare la fonte normativa con l'interpretazione che di essa ne fa la giurisprudenza, tenendo presente che anche quest'ultima va considerata nel suo evolversi continuo e nei suoi vari indirizzi. Deve però essere precisato che molti dei problemi che potrebbero sorgere vanno risolti in primo luogo con l'attenta lettura della norma, nonché del regolamento condominiale (sia esso contrattuale che assembleare).

Il tecnico compilatore dovrà quindi avere a riferimento, dopo aver attentamente esaminato la realtà del condominio in questione:

— le norme del codice civile in materia di condominio, lette alla luce dell'interpretazione giurisprudenziale;

(18) Il problema, a prima vista, risulta di non facile soluzione. Per risolvere l'*empasse*, basterebbe il buon senso di tutti i condòmini, i quali potrebbero decidere all'unanimità di nominare un amministratore ed un perito e di suddividere le spese condominiali a *forfait* per il tempo necessario a formulare la tabella millesimale, salvo, poi, conguagliare il tutto. In realtà, per quest'ultimo caso è intervenuta la Cassazione con sentenza 7731/1990, a stabilire che è legittima la delibera dell'assemblea di applicare una tabella millesimale, anche se non formata con il consenso unanime di tutti i condòmini, per poter ripartire almeno a titolo di acconto le spese annuali di gestione e manutenzione dei servizi comuni.

(19) Cass. n. 2540/1942.

(20) «In tema di rimborso di spese condominiali, qualora non si possa fare riferimento a una tabella valida e vincolante per tutti i condòmini, spetta al giudice di stabilire se la pretesa del condominio nei confronti dei singoli partecipi sia conforme ai criteri di ripartizione che con riguardo al valore delle singole quote di proprietà sono sanciti dalla legge, in *subjecta materia*, determinando egli stesso il valore dei piani o porzioni di piano espresso in millesimi» (Cass. n. 3097/1974).

- le norme sulla comunione laddove non sia possibile far riferimento agli artt. 1117-1139 c.c., sempre lette alla luce dell'interpretazione giurisprudenziale;
- le regole previste dal regolamento condominiale, purché (e qui andrà fatta attenzione da parte dell'amministratore) non in contrasto con norme inderogabili di legge.

11.4 La revisione delle tabelle millesimali

L'art. 69 disp. att. c.c. testualmente dispone che: «i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condòmino, nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano».

L'errore essenziale come motivo di revisione delle tabelle millesimali

È innanzitutto opportuno chiarire che stiamo parlando della tabella «A», o «generale». Inoltre la dizione normativa, sufficientemente chiara, fa riferimento in primo luogo ad un errore. Trattasi chiaramente di un errore sostanziale, qual è la dimenticanza, ad esempio, di una parte dell'immobile, ovvero quando le dimensioni dell'immobile vengano prese in considerazione in maniera errata.

La Corte di Cassazione (21) ha precisato che costituiscono **errori essenziali** e possono quindi dar luogo a revisione delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c.:

- gli errori che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione etc.;
- gli errori di fatto quale, ad esempio, l'erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva;
- gli errori di diritto quale, ad esempio, l'erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni elementi che, ai sensi dell'art. 68, ultimo comma, disp. att. c.c., sono irrilevanti a tale effetto.

Non possono invece qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione in sé

(21) Cass. n. 116/1982.

===== **FORMULA n. 41** =====

Locazione uso posto-auto in area condominiale (1)
(art. 1571 c.c.)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO POSTO-AUTO

TRA: il sig., nato aile residente in
alla via; c.f.:
- denominato parte locatrice -

E: il sig., nato aile residente in alla
via; c.f.:
- denominato parte conduttrice -

PREMESSO

- che il sig. è assegnatario, come risulta dal regolamento di condominio (*oppure*: dalla delibera assembleare del...../dal titolo di proprietà) (2), del posto auto n.... facente parte della area in condominio sita in..... alla via meglio identificato nella planimetria che si allega al presente contratto ed evidenziato con il colore.....;
- che il sig. ha chiesto di poter prendere in locazione, tale posto auto;
- che la parte locatrice ha aderito a tale richiesta per cui si pattuisce quanto segue:

Art. 1

La narrativa è patto e costituisce parte integrante della presente scrittura.

Art. 2

Il sig., d'ora innanzi denominato parte locatrice, concede in locazione in favore del sig., d'ora innanzi denominata parte conduttrice, il posto auto descritto in premessa, nello stato di fatto in cui esso si trova.

Art. 3

La durata della locazione è di....con inizio dal.....e termine al.....

Art. 4

Il canone della locazione è pattuito nell'importo di € (Euro/00) mensili da pagarsi anticipatamente all'inizio di ogni mese a mezzo contanti presso il domicilio del locatore.

Art. 5

Il canone di locazione, sarà aggiornato annualmente ed automaticamente e senza bisogno di espressa richiesta a decorrere dall'inizio del secondo anno, in relazione alla variazione assoluta dell'anno precedente e relativa al mese di scadenza nella misura del %.

Art. 6

È facoltà della parte conduttrice recedere in ogni momento dal contratto di locazione dandone preavviso con racc.ta a/r da pervenire alla locatrice perlomeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 7

La parte conduttrice non potrà ritardare in alcun modo il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni; per ogni giorno di ritardo oltre il quinto si applicherà un interesse di mora nella misura del, senza necessità di costituzione in mora. Il ritardato e/o mancato pagamento del canone oltre il giornodeterminerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 8

L'immobile si concede per l'uso esclusivo di posto auto per il parcheggio di autovetture/motoveicolo.

Art. 9

È fatto divieto assoluto alla parte conduttrice di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, di immettervi persone estranee o di cederlo o comunque mutarne la destinazione.

Art. 10

La parte conduttrice è espressamente obbligata a posteggiare la propria auto esclusivamente nella zona assegnatagli ed indicata in premessa senza invadere altri spazi o zone limitrofe o zone libere parcheggiando l'autoveicolo in modo da non ostacolare e/o rendere più gravosa la manovra di accesso ed il passaggio nell'area di cui trattasi per altri auto/motoveicoli.

Art. 11

La parte conduttrice prende atto che l'area su cui è situata il posto auto è incustodita sia di giorno che di notte, per cui esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni derivati all'auto/motoveicolo, ovvero per furto totale e/o parziale e per lo smarrimento di oggetti lasciati all'interno delle stesse.

Art. 12

In caso occorresse effettuare lavori nella zona concessa in locazione, il conduttore del posto auto si obbliga a sgomberare ed a non utilizzare lo stesso per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori, senza nulla poter pretendere dal locatore a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione (3).

Art. 13

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che dovessero derivare da fatto od omissione di terzi.

Art. 14

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e a fare osservare dai familiari o dipendenti il regolamento del condominio del fabbricato in cui è ubicato il posto auto.

Art. 15

La parte conduttrice si obbliga a corrispondere gli eventuali oneri condominiali ed accessori che dovessero afferire alla zona di parcheggio di cui trattasi, nella misura stabilita dalle tabelle millesimali e risultanti da preventivi e rendiconti. Il pagamento sarà effettuato direttamente alla parte locatrice/all'amministratore.

Art. 16

La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 17

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha corrisposto alla parte locatrice la somma di € non imputabili in conto pigioni adeguabili in base all'aumento del canone. Tale deposito, fruttifero/infruttifero di interessi per patto espresso, verrà restituito al termine della locazione previa verifica dell'osservanza di tutti gli obblighi assunti dal conduttore nel presente contratto.

Art.18

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro nella misura di legge sarà a carico di La registrazione del presente contratto sarà fatta a cura della parte locatrice/parte conduttrice alle scadenze previste, sempre nella misura di legge.

Art. 19

La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali anche a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Art. 20

La parte conduttrice si obbliga a collocare la propria autovettura nella diversa zona di parcheggio che dovesse essere assegnata alla parte locatrice a seguito di una successiva delibera assembleare di regolamentazione della area di parcheggio (4).

....., li

Il locatore

.....

Il conduttore

.....

.....
(1) Allo stesso schema si può ricorrere anche nella ipotesi di area oggetto di comunione non pertinenziale ad un fabbricato in condominio (art. 1100 c.c. e segg.) e riguarda non soltanto le aree scoperte o coperte, ma anche i locali box di proprietà condominiale.

(2) Sono queste le fonti da cui perviene l'assegnazione del posto auto al singolo condomino.

(3) Nulla esclude che si possa, al riguardo, concludere una diversa pattuizione.

(4) Clausola da inserire nella ipotesi di attribuzione del posto auto tramite delibera assembleare o regolamento di condominio di natura assembleare, non ricorrendo la fattispecie nel caso di assegnazione in via esclusiva del posto auto in base al titolo originario o tramite regolamento condominiale di natura contrattuale.