

- MILLESIMI -

Per lungo tempo la Cassazione (seguita senza nessuna rilevante oscillazione dai giudici di merito) ha affermato che la delibera di approvazione (e modificazione) delle tabelle millesimali non adottata all'unanimità doveva considerarsi nulla e non semplicemente annullabile.

Si richiedeva, perciò, il consenso unanime (il che determinava – in sede processuale – litisconsorzio necessario con tutti i condomini – comproprietari), ritenendo l'assemblea – se non totalitaria - incompetente ad assumere delibere idonee ad incidere sul diritto dominicale dei singoli condomini.

Le Sezioni Unite (9.8.2010 n. 18477) hanno (anche in questo caso) sviluppato un contrario assunto con il quale:

- a) si negava la natura negoziale sia dell'atto di approvazione, sia di quello di revisione delle tabelle;
- b) si qualificava l'atto conseguentemente adottato sostanzialmente come negozio di accertamento (che non ha diretta incidenza sul singolo diritto – sostanziale - dominicale);
- c) si concludeva nel senso della sufficienza, per la loro approvazione, della maggioranza qualificata ex 1136 comma 2 c.c. e non dell'unanimità.

Si é – in realtà – trattato (come ritenuto da molti commentatori) di un vero e proprio “fulmine a ciel sereno”, che ha stravolto (peraltro senza ragionevoli avvisaglie) un consolidato e (ad avviso di chi scrive) condivisibile orientamento.

Nel senso che era certamente ragionevole il punto di equilibrio raggiunto, che – nella buona sostanza – faceva derivare la richiesta di unanimità dalla mancanza di impugnazione della delibera conseguentemente assunta.

Intervenuta la modifica del criterio rappresentativo della proprietà, senza adesione unanime dei condomini, ma con il rispetto della maggioranza qualificata (1138 – 1136 c.c.), era onere del dissenziente provare che la determinazione dei millesimi era inficiata da errori e non era rappresentativa dell'effettivo “stato” della proprietà.

Il problema sta proprio in questo termine: “rappresentatività”.

Chi si diletta di bel canto (ancorché non sia particolarmente avvezzo al pentagramma) sa bene che il fa naturale sovracuto del tenore nel “Credeasi misera”, resta un fa naturale e non diventa (quand'anche così cantato), che so, un do diesis sottorigo, solo perché rappresentato difformemente

dallo spartito; come pure la pipa di Magritte resta una pipa, anche se nella didascalia si dice che tale non é.

Qui il problema del ribaltamento dell'orientamento consolidato é esattamente stesso.

Ci si deve – infatti – interrogare (ancora una volta) su quali possano essere le conseguenze pratiche di una tale ricostruzione.

E, per farlo, é bene prenderla “alla larga”.

L'art. 42 della Costituzione tutela la proprietà privata.

Ebbene, anche a voler affermare che la natura di negozio (assembleare) di mero accertamento dei millesimi é semplicemente rappresentativo (e convenzionalmente rappresentativo) del valore delle singole unità immobiliari (in un rapporto parti-tutto) ai soli fini della ripartizione delle spese, non può sfuggire che – secondo l'incontestata regola dell'”ubi commoda ibi incommoda” – la ripartizione delle spese é un “in sé” della proprietà solitaria. Si consente, di fatto, ad una determinazione etero-determinata, di incidere sul diritto sostanziale di proprietà.

L'art. 1123 c.c., che – come é noto – pone la regola della “proporzionalità”, la riferisce, appunto, al “valore della proprietà”.

E la stessa Corte Coerenziatrice predica reiteratamente (e quasi ossessivamente) che é possibile la deroga (a maggioranza) della modalità di ripartizione di una singola spesa, ma é radicalmente nulla (se non assunta all'unanimità, quand'anche ciò sia possibile) la delibera che modifica (in via generale ed astratta) i criteri generali che presiedono alla ripartizione delle spese, derogando così al disposto dell'art. 1123 c.c..

Ne consegue (credo) che quando si va ad incidere (in maniera difforme rispetto a quello che stabilisce la norma generale ed inderogabile) sulle modalità di estensione del diritto dominicale, anche solo modificando la sua formula rappresentativa, si va direttamente ad incidere sulla proprietà solitaria.

Il condomino che veda (a maggioranza) modificati i criteri di ripartizione delle spese, vede – sotto il profilo dell'onere di partecipazione e, quindi, dei costi della proprietà – parimenti modificato (ed “aggravato”) il diritto stesso, con la conseguenza che “gli vengono (senza il suo consenso) messe le mani in tasca”.

Come pure – al contrario - l'intervento sui criteri rappresentativi del diritto dominicale sulle proprietà solitarie (che si riverbera sulla comproprietà dei beni comuni, in relazione ai quali è posto l'onere di proporzionale contribuzione), può determinare una diminuzione o una compromissione di questo diritto, che incide anche sul potere di governo della cosa comune (maggioranza assembleare).

Ed è per questo che (indipendentemente dalla repentinità dell'intervento e del revirement) sembra corretta la differenziazione (introdotta dopo l'intervento a Sezioni Unite) dalla giurisprudenza di merito che, ferma la presa d'atto che “le tabelle millesimali sono destinate ad esprimere il valore proporzionale delle singole unità immobiliari, rispetto all'intero immobile condominiale” pone un interessante parallelismo con l'atto regolamentare, precisando che:

a) esse hanno natura contrattuale se – e nei limiti in cui - derogano ai parametri stabili dalla legge per l'individuazione dei criteri di riparto delle spese comuni (cioè, prevedono una disciplina alternativamente concorrente con il disposto degli artt. 1123 seg. c.c.). In questo caso, si dice, proprio per tale loro peculiare funzione (null'altro essendo che un contratto), si richiede che tutte le parti debbono essere d'accordo nel modificarle: quindi, la loro emenda può avvenire solo all'unanimità, come solo all'unanimità può avvenire la modifica del regolamento contrattuale (richiedendosi, per l'opponibilità ai terzi, la trascrizione e l'espresso richiamo nell'atto):

b) esse, invece, hanno natura assembleare, quando l'atto si limita a fare applicazione dei parametri di legge, in relazione ai criteri di calcolo dei millesimi di proprietà e di riparto delle spese comuni. In questo caso (stante l'analogia con il regolamento che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese) sono approvate e modificate secondo la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. e sono modificabili – in sede giudiziaria – anche su richiesta e nell'interesse di un solo condomino.

Tra l'altro, ritengo, che consegnare alla libera determinazione dell'assemblea la modifica del criterio rappresentativo della proprietà (la cui “falsata” rappresentazione non può che incidere sulla sua “sostanza”, andando a diversamente manifestare all'esterno la quota – ideale: appunto, il “fa naturale” o “la pipa”) pone dei problemi pratici di non semplice risoluzione.

Oltre ad un inevitabile aumento del contenzioso (connesso al moltiplicarsi delle impugnazioni sulle ripartizioni di spesa a seguito di una facilitazione nell'adozione del provvedimento di modifica dei

criteri di riparto, id est, tabelle), non può sfuggire l'uso strumentale che una maggioranza (sostanzialmente governata dal canone della plutocrazia: l'art. 1136 c.c. parla sempre di "valore" dell'edificio) può fare dello strumento, ove voglia surrettiziamente alterare (a proprio favore) i criteri di riparto stessi.

L'interpretazione si pone poi in effettivo contrasto con la regola delle stabilità dei millesimi, che si coniuga a quella della natura dichiarativa (e, quindi, non retroattiva) della correlativa pronuncia, la quale – a sua volta – consente che il "recupero" di quanto pagato in più (meglio, del risparmio locupletato dal condomino un tempo "favorito") avvenga solo attraverso un'(ulteriore) giudizio d'indebito arricchimento.

Ed, infatti, la novella ha – a mio modo di intendere - ben chiarito che (l'approvazione) delle tabelle non è fonte diretta dell'obbligo contribuito, che è previsto direttamente dalla legge, essendo le stesse bensì valorizzabili solo come parametro di quantificazione, ricognitivo della realtà oggettiva (cioè del "valore" della proprietà).

Ma tale sua funzione non è punto impeditiva (se il "rappresentato" non è la realtà rappresentata) ad una configurazione ermeneutica che ne preveda la necessaria adozione all'unanimità.

Nella riforma – come detto –troviamo elementi testuali che depongono nel senso qui caldeggiato.

- 1) è il titolo (che connota la proprietà solitaria) che definisce le spese (meglio, i criteri di riparto);
- 2) la definizione di diritti sulle cose comuni (ex 1118 c.c.) è operato (solo) in difetto di titolo ed agli effetti della ripartizione delle spese, dalle tabelle millesimali.

Così facendo l'art. 68 disp. att. pone una stretta correlazione tra estensione della proprietà solitaria (definita dal titolo à sensi dell'art. 1118 c.c.) e millesimi di spesa. La premessa perimetra la precedente dizione, che parlava solo di spesa (e non di titolo: "agli effetti indicati dagli artt. 1123; 1124; 1126 e 1136 c.c.");

- 3) modifica e rettifica devono avvenire (se non "giustificate") all'unanimità (69 disp. att. 1 comma). Il che vuol dire che (indipendentemente dalla natura del negozio) per modificare o rettificare la rappresentazione proprietaria – nelle altre ipotesi - è sempre necessario il consenso dell'unanimità;

- 4) tuttavia (69 disp. att. 1 co. secondo alinea) è sufficiente la maggioranza semplice qualificata nel caso di errore e/o di alterazione oltre il quinto (da stabilire, se riferito alla singola unità in sé considerata o al rapporto tra unità singola e complesso). Il che significa che ove errori (di fatto e/o diritto) di rappresentazione del valore della proprietà solitaria alterino la reale consistenza di quest'ultima, il consenso unanime non è necessario e la determinazione del valore (non più dei piani e porzioni, bensì) delle "singole unità" (cioè delle proprietà solitarie) può prescindere dal consenso dell'interessato ed avvenire anche solo di maggioranza;
- 5) che poi il "peso" degli oneri condominiali (determinato dai millesimi) sia elemento "connaturale" alla proprietà (inerente alla sua sostanziale valorizzazione) si ricava anche da un ulteriore intervento legislativo. Certamente usando un iperbato nella costruzione sintattica, il nuovo art. 568 c.p.c., al secondo comma, prevede che il "valore di mercato" dell'immobile da espropriare sia determinato (in negativo) dal "peso" rappresentato delle "eventuali spese condominiali insolute". Le quali (come detto a costo della noia) sono determinate sulla base dei valori tabellari millesimali che, quindi, direttamente incidono, a loro volta, sul valore dell'immobile. E, quindi, di essi (salvo, appunto, errori o alterazioni del rapporto di valore) può disporre solo il legittimo proprietario.