

Con ordinanza n. 17391 del 17 giugno 2021, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta sulle possibilità di revisione delle tabelle millesimali in caso di alterazione dei valori dei piani di condominio.

Le tabelle millesimali, ex art. 69 disp. att. c.c., n. 2, per costante giurisprudenza possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) qualora sia notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Tale "notevole alterazione" del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali (Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9579; Cass. civ., sez. un., 9 luglio 1997, n. 6222; Cass. civ., sez. II, 22 novembre 2000, n. 15094; Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2010, n. 7300).

Compete al giudice del merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione di detti valori e il suo giudizio sul punto, concretandosi in un accertamento di puro fatto sottratto al controllo di legittimità se risulta sorretto da adeguata motivazione.

Il giudizio di revisione delle tabelle millesimali vede quale presupposto l'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, dovuti ad intervenute variazioni dell'edificio o a errori oggettivi.

Come già indicato dalla Suprema Corte, costituiscono errori essenziali - e possono, quindi, dar luogo a revisione delle tabelle millesimali a norma dell'art. 69 n. 1 disp. att. c.c. -, gli errori sia di fatto sia di diritto che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (come l'estensione, l'altezza, l'ubicazione e l'esposizione). 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 considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, non costituendo un errore sulla qualità della cosa a norma dell'art. 1429 n. 2 c.c. (Cass. civ., sez. un., 9 luglio 1997, n. 6222).

Quest'interpretazione dell'art. 69 disp. att. c.c. è legata al carattere negoziale dell'approvazione delle tabelle millesimali; tuttavia, indipendentemente dal carattere negoziale o meno della determinazione delle tabelle millesimali, l'errore di cui all'art. 69 n. 1 disp. att. c.c. non deve inquadarsi nell'errore-vizio del consenso, contemplato dall'art. 1428 c.c. come causa di annullamento del contratto, quando è essenziale e riconoscibile dall'altro contraente. Invero, anche riconoscendo carattere negoziale all'approvazione delle tabelle, e non piuttosto quello di riconoscimento dell'esattezza di un'operazione puramente tecnica (di calcolo dei valori proporzionali dei piani o porzioni di piano dell'edificio condominiale), l'errore in esame va ravvisato ogniqualvolta vi sia un'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

Nello specifico, la norma considera l'errore nella determinazione dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano non già come causa di annullamento, bensì come causa di revisione delle tabelle. Di tale revisione non fa da presupposto l'annullamento, non essendo ciò desumibile dalla formulazione dell'art. 69 cit., che accenna semplicemente a valori di rettificare in quanto conseguenza di un errore, con riferimento, pertanto, non già all'errore quale vizio del consenso, contemplato dall'art. 1428 c.c. in materia contrattuale, ma all'oggettiva presenza di una difformità tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

Riferimenti Normativi:

- art. 69 disp. att. c.c.
- art. 1428 c.c.
- art. 1429 c.c.



La revisione delle tabelle millesimali in caso di alterazione dei singoli piani di condominio

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Flaminia Schiavoni

17 | 06 | 2021
