

Frazionamento orizzontale dell'unità immobiliare e modifica delle tabelle millesimali

14 Giugno 2019
Lorenzo Cottignoli

L'Ordinanza del 3 giugno 2019, n. 15109-2019, pronunciata dalla Seconda Sezione civile della Suprema Corte di Cassazione consente all'interprete una attenta riflessione sulle conseguenze correlate al frazionamento delle unità immobiliari in Condominio, con riferimento in particolare all'eventuale obbligo di richiedere la modifica delle tabelle millesimali.

Il caso in questione ha per scenario un condominio fiorentino, nel quale la proprietà di una unità immobiliare, originariamente unica, veniva prima frazionata e poi venduta, tra gli anni 2005 e 2006 a due distinti acquirenti.

La lite nasceva dall'impugnazione per annullamento e/o nullità della delibera condominiale del gennaio 2009, con la quale si approvavano e ripartivano ed approvavano le spese correnti in capo all'originaria, ma inesistente, unità immobiliare, non essendosi adeguati i valori millesimali della stessa alle due nuove porzioni di immobile.

Il Condominio, che si opponeva e resisteva, trovava ragione nelle pronunce di primo e secondo grado del Tribunale e della Corte d'Appello di Firenze, le quali concordemente ritenevano che, in applicazione dell'articolo 69 disp. att. codice civile, nel testo applicabile *ratione temporis*, il Condominio fosse tenuto all'applicazione delle tabelle millesimali vigenti, in assenza di azione promossa per la loro modifica, nei confronti - peraltro - di tutti i condomini.

In specie, riteneva la Corte d'Appello che, il frazionamento dell'originario appartamento avesse comportata una "*alterazione evidente*" del rapporto di valore tra i singoli piani e dunque correttamente l'Amministratore del Condominio avesse continuato ad applicare le tabelle vigenti.

Ad ulteriore sostegno della propria tesi, riteneva la Corte d'Appello che la novella dell'articolo 69 disp. att. codice civile, intervenuta con la Riforma del 2012 che ampliava le ipotesi di modifica delle tabelle millesimali anche in assenza di unanimità dei consensi (e convenendo in giudizio il solo Amministratore), tutte le volte che fossero mutate le "*condizioni di una parte dell'edificio*", in conseguenza, tra l'altro, di "*incremento o diminuzione di unità immobiliari*".

Il Giudice della Legge, ricevuto il ricorso dei condomini impugnanti, ne sposava invece la tesi opposta. Lamentavano gli stessi come, secondo la corretta applicazione dell'articolo 69 disp. att. codice civile, ed una coerente lettura delle pronunce pregresse del Supremo Collegio, in particolare della Sent. Cass. n. 1408/1999, si rendesse necessaria la modifica delle tabelle millesimali solo nel caso di "notevole alterazione" dei rapporti di valore tra unità immobiliari (originariamente, piani o porzioni di piano), secondo la prima previsione della norma, poi confermata dalla novella legislativa che quantificava nella misura del quinto della variazione il grado di alterazione apprezzabile per poter dare corso alla modifica delle tabelle.

Inoltre, il Giudice di legittimità decideva per l'accoglimento anche del secondo motivo di impugnazione formulato dai condomini impugnanti, con il quale gli stessi, ai sensi dell'articolo 1123 e dell'articolo 1138 codice civile, ritenevano che fosse onere dell'Amministratore attivarsi per adeguare i valori millesimali, in quanto parte del regolamento condominiale, alle unità immobiliari effettivamente esistenti e conseguentemente adeguando il riparto delle spese da sottoporre all'Assemblea.

Sostiene, invero, il Giudice della nomofilachia, come non sussista una notevole alterazione dei valori proporzionali, ma semplicemente come il frazionamento orizzontale avesse determinato *"una diversa intestazione della quota millesimale, in precedenza attribuita ad un unico condomino ed ora suddivisa tra due"* e pertanto *"ciò imponeva di adeguare le regole di gestione del condominio alla mutata situazione, mentre non ha inciso sulle tabelle millesimali, con la conseguenza che non sussistevano i presupposti di applicazione dell'articolo 69 disp. att. cod. civ."*.

Non verificandosi, nel caso in questione, i presupposti normativi nel testo allora vigente, consistenti nella *"notevole alterazione"* del rapporto di valore tra i piani e le porzioni di piano, ma una mera variazione di intestazione della originaria quota millesimale, ritiene la Suprema Corte come non sia condivisibile l'interpretazione fornita dai Giudici del merito. Essa dunque conclude con statuendo il seguente principio di diritto: *"si deve affermare che, in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari mentre grava sull'assemblea l'onere di provvedere a ripartire le spese tra le due nuove parti così create ed i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge"*.

Osserva, in proposito il Supremo Collegio come *"in materia condominiale, del resto, non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto - non sussistendo una relazione di terzietà tra condominio e condomino - sicché le spese gravano esclusivamente sul proprietario effettivo dell'unità immobiliare, e l'amministratore è tenuto ad aggiornare i propri dati alla realtà della composizione dell'edificio, ai fini del riparto, eventualmente consultando i registri immobiliari."*.

Va osservato, in conclusione, come dall'iter logico-giuridico seguito emerge un ulteriore profilo di responsabilità dell'Amministratore condominiale ed un dovere di diligenza in merito alla corrispondenza delle informazioni da questo possedute e la realtà dei fatti, per quanto ad esso noti.

TAG: *tabelle millesimali, frazionamento orizzontale, condominio*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.
