

REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI: È NECESSARIO DIMOSTRARE L'ESISTENZA DELL'ERRORE

Laura Gilardoni

La Suprema Corte con la sentenza n.11575 del 2017 è recentemente intervenuta per ribadire il principio di diritto in base al quale la revisione delle tabelle millesimali – ai sensi del n. 1 dell'art. 69 disp att. c.c. – deve corrispondere “ *ad una obbiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito dalle tabelle*”, a nulla rilevando, pertanto, qualsiasi mutazione di destinazione d'uso imposta per legge o dovuta per circostanze oggettive nelle more intervenute.

Facciamo il punto partendo dalla norma.

L'art. 69 n. 1 disp. att. cod civ. (in seguito alla intervenuta Riforma) tra l'altro precisa:

i valori proporzionali possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino,quando risulta che sono conseguenza di un errore....

La Suprema Corte, rilevata la genericità della norma in commento, ha ritenuto utile precisare, nell'occasione soprarichiamata, come la revisione della tabella millesimale possa essere ammessa solo nel caso di *errori di fatto e di diritto attinenti alla determinazione degli elementi essenziali del*

calcolo del valore (...) ovvero *circostanze sopravvenute (...)* che incidano in modo rilevante sull'*originaria proporzione dei valori*.

La cassazione prosegue precisando come NON comportano la revisione o la modifica delle tabelle;

- né gli errori nella determinazione del valore che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo;
- né i mutamenti successivi ai criteri di stima applicati.

Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle devono essere *obbiettivamente verificabili (ad es. divergenze di estensione della superficie, di piano e simili) esclusa la rilevanza di criteri soggettivi...*

Date queste premesse la Cassazione ha ritenuto di escludere l'incidenza della modifica di destinazione d'uso ai fini della revisione delle tabelle atteso che essa modifica di destinazione non può in alcun modo incidere sull'assetto millesimale, visto che la individuazione dei valori proporzionali: “*deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche obbiettive proprie degli immobili e non anche della loro possibile destinazione, determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo.*”

Il punto, pertanto, è quello di comprendere se la modifica di destinazione, alla luce della sentenza in commento, possa essere inquadrata come “valutazione di carattere oggettivo o meno” con le conseguenze sopraindicate.

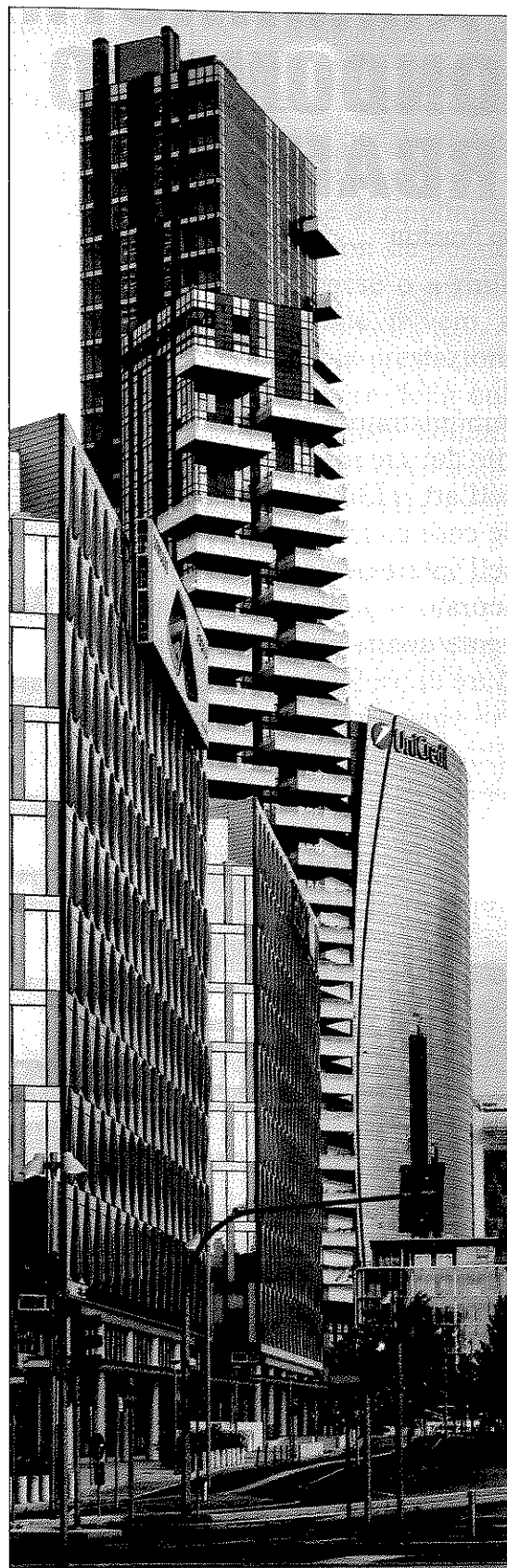
La Cassazione pare granitica nel ritenere che la fattispecie in commento non possa rientrare tra i **criteri oggettivi** utili per la revisione visto che il magazzino di proprietà della ricorrente aveva mutato la destinazione d'uso – *rectius*: inutilizzabilità – solo in conseguenza di copiose infiltrazioni che non avevano (però!) inciso sulle caratteristiche strutturali del locale non incidendo in modo definitivo ed evidente sulla destinazione.

Ed allora, **cosa succede** nel caso in cui il non uso del bene abbia carattere definitivo e sia causato da elementi oggettivi estranei alla sfera giuridica del condomino (*si pensi ad uno sollevamento delle falde irreversibile*)?

Oppure, **cosa succede** nel caso in cui venga disposto il mutamento di destinazione d'uso direttamente dall'ente territoriale (*si pensi al caso in cui l'ente territoriale si sia accorto - tardivamente! - che la bonifica effettuata consente una destinazione d'uso diversa rispetto a quella indicata precedentemente*)?

Si tratta di fattispecie (entrambe) certamente ancora aperte, casi che appaiono modificare in modo definitivo la destinazione e che pur non incidendo “*su una parte strutturale dell'edificio*” vanno ad interferire in modo significativo sulla sua destinazione.

Speriamo in un chiarimento della Cassazione che consenta anche di comprendere se la casistica indicata nell'art. 69 disp. att cod.civ. abbia natura tassativa.



Milano - Torre Unicredit