

## IL VALORE DELLA MEDIAZIONE

### PER RIVEDERE LE TABELLE

Per il tentativo di mediazione ex articolo 5-bis del Dlgs 28/2010, avente ad oggetto la revisione delle attuali tabelle millesimali, non più proporzionali ai valori di proprietà, sono state richieste spese pari a 813,37 euro: secondo l'organo di mediazione è perché il valore della mediazione stessa è indeterminabile. Ma è possibile che il valore sia indeterminabile, considerando che si tratta di otto unità abitative e otto box per auto, il cui valore convenzionale complessivo delle proprietà è 12.300 euro? Il valore di mercato è infatti di 800mila euro, e il costo della mediazione non è certo corrispondente a quest'ultimo. Perché non si considera il valore convenzionale, che è appunto di 12.300 euro, e in base al quale pagherei quindi soltanto 190 euro?

Ai fini della competenza e del valore della controversia, «possono essere definite di valore indeterminabile quelle cause e/o controversie aventi ad oggetto beni insuscettibili di valutazione economica, in quanto tale indeterminabilità del valore va intesa in senso obiettivo, quale conseguenza, cioè, di un'intrinseca inidoneità della pretesa ad essere tradotta in termini pecuniari al momento di proposizione della domanda» (Corte di cassazione, sezione II civile, 27 maggio 2016, n. 11056).

Ciò considerato, dunque, non sembra possano esservi dubbi in ordine alla circostanza che siano di valore indeterminabile le domande relative, ad esempio, alla formazione del regolamento di condominio, all'osservanza del regolamento stesso, o alla formazione e revisione delle tabelle millesimali.

Tuttavia, un'altra sentenza della Cassazione (la 3308 del 1972) ha precisato che «la domanda di determinazione con effetti di giudicato della tabella millesimale, non stabilita consensualmente, di un edificio in condominio, ai fini della ripartizione delle spese comuni e della individuazione delle rappresentanza di interessi e della formazione delle maggioranze assembleari, involge una pretesa concernente un bene immobile e, pertanto, il valore della stessa va determinato ai sensi dell'articolo 15 c.p.c.».

Dunque, si può pacificamente affermare che, sulla base della sentenza di legittimità 3308/1972, per determinare il valore della controversia in tema di revisione delle tabelle millesimali, è possibile fare riferimento (nel momento in cui viene introdotta la domanda di mediazione) all'articolo 15 del Codice di procedura civile ("Cause relative a beni immobili"), secondo il quale il valore della controversia è determinato sul «reddito dominicale e/o rendita catastale del bene immobile». Diversamente, il relativo valore dovrà essere ritenuto indeterminabile.