

LE TABELLE MILLESIMALI

Premessa

- 1. Natura giuridica.**
- 2. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art.1123, co. 1, c.c.).**
- 3. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.).**
- 4. Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.).**
- 5. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.**
- 6. Approvazione.**
- 7. La revisione delle tabelle.**
- 8. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica.**
- 9. L. 11 dicembre 2012, n.220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".**
- 10. Sentenze.**

Premessa

L'art.68 delle disposizioni di attuazione del codice civile, afferma che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

L'obbligo di istituire un sistema per suddividere le spese necessarie alla manutenzione, all'uso, alle modifiche, all'adeguamento a norme di legge ed altre simili azioni riguardanti le parti condominiali, è sancito dall'art.1123 c.c. che al I comma recita *"le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno salva diversa convenzione"*.

La Corte di Cassazione, 24 luglio 1973 n.2164, ha precisato che il riferimento ad una *"convenzione"* di cui al I co. dell'art.1123 c.c., va inteso nel senso di facoltà lasciata ai condòmini di derogare contrattualmente alle prescrizioni legali stabilite dal codice: la natura contrattuale dell'atto di deroga presuppone l'espressione dell'unanimità dei consensi, pena l'invalidità della deliberazione assembleare eventualmente adottata, in difetto di quel presupposto essenziale.

Le tabelle millesimali rappresentano il fulcro della vita condominiale. Il condominio non potrebbe, operare senza una tabella millesimale: non può esistere un'assemblea condominiale nel suo pieno potere deliberativo se non esiste la tabella dei valori millesimali.

Per statuire su un qualsiasi oggetto attinente alla cosa comune in uno stabile si devono osservare le maggioranze di cui all'art.1136 c.c., che devono essere sempre computate sulla presenza dei condòmini partecipanti al condominio e intervenuti all'adunanza e sul valore millesimale appartenente a ciascuno di loro.

Le tabelle esprimono, in millesimi, il valore numerico delle singole unità immobiliari intendendo con tale sostantivo appartamenti, box, posti auto, cantine, soffitte, etc. e, in ogni caso ogni porzione immobiliare di proprietà esclusiva.

La quota millesimale esprime la proporzione tra ogni singola unità immobiliare e la totalità di tutte le proprietà esclusive, pertanto essa rappresenta l'espressione del rapporto tra il valore della proprietà individuale e quello dell'intero edificio.

Si discute se le tabelle delle proprietà esclusive da allegarsi al regolamento debbano essere necessariamente espresse in millesimi. A questo proposito la dottrina non è concorde. Si veda ad es. l'Andreoli *"Il regolamento di condominio, anziché a millesimi, può operare il ragguaglio dei valori dei piani o delle porzioni di piano in rapporto a quello dell'intero edificio in termini di centesimi o di altra diversa aliquota"*. Al contrario il Salis afferma che *"la tabella millesimale deve*

esprimere fedelmente in frazioni millesimali (con formula quindi matematica) i valori prescritti dalla legge all'art.1118 c.c. “.

In definitiva non esiste l'obbligo di esprimere i valori delle proprietà esclusive in millesimi; la legge sembra “suggerire” tale indice, che risulta essere quello ampiamente più utilizzato nella prassi ma non lo impone.

I condomini sono quindi liberi di applicare indici alternativi a quelli millesimali, quali ad esempio, il numero dei vani (Cass. civ., 21.5.1979, n. 2922) oppure il criterio dei vani legali o virtuali di ciascun appartamento (Trib. Milano, 14.5.1990), o anche una misura di frazionamento diversa, come l'espressine in centesimi o decimillesimi (Cass. civ., 19.10.1988, n.5686).

Del resto la giurisprudenza ha più volte ritenuto le tabelle millesimali un mero *parametro di quantificazione* dell'obbligo contributivo dei condomini, obbligo che si fonda sulla proprietà e, dunque, sussiste a prescindere dalla presenza o meno delle tabelle: “ *la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condominio, che né nella legge prevista, ma sol come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; l'atto di approvazione della tabella, che non ha natura negoziale, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà*” (Cass. civ., 26.6.2015, n.13296).

1. Natura giuridica

Le tabelle millesimali non sono attributive della proprietà, in quanto atti di mera natura valutativa del patrimonio dei singoli condòmini, ai limitati effetti della distribuzione tra essi del carico delle spese condominiali e della misura della partecipazione e della formazione assembleare della volontà del condominio, rappresentando, quindi, solo uno strumento pratico per il suo funzionamento. Una volta approvate, le tabelle millesimali assumono efficacia costitutiva, divenendo vincolanti per tutti i condòmini e per l'amministratore, che nel ripartire le spese deve attenervisi (Cass. civ., 18.8.2005, n.16982).

Le tabelle millesimali non incidono sul valore effettivo dei beni, né creano alcuna posizione di diritto reale. I diritti di ciascun condòmino sulle parti comuni sono proporzionali all'oggettivo valore di piano che appartiene loro e che preesiste alla formazione della tabella (Cass. civ., 17.2.2005, n.3264).

“In tema di condominio negli edifici, la deliberazione con cui l'assemblea, in mancanza di tabelle millesimali, adotti un criterio provvisorio di ripartizione delle spese tra i condomini, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1135, nn.2 e 3, c.c., non è nulla, ma solo annullabile, non incidendo comunque sui criteri generali dettati dall'art. 1123 c.c., con la conseguenza che la relativa

impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.” (Cass. civ., 23.1.2014, n.1439).

Le tabelle millesimali, una volta approvate, fanno parte integrante del regolamento condominiale, a cui sono allegate. La loro allegazione al regolamento costituisce un dato meramente formale che non ha effetto sulla diversa natura di tali atti, non può, quindi, essere escluso il diritto dei condòmini di adottare le tabelle millesimali anche in assenza di un regolamento di condominio, purché risulti, in ogni caso, rispettata la proporzione tra le quote di spesa poste a carico di ciascun condòmino e le quote di proprietà comune dagli stessi possedute, atteso che il principio di ripartizione delle spese individuato dall'art. 1123 c.c. è preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle.

2. Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art.1123, co. 1, c.c.)

Il criterio di ripartizione in esame si riferisce alle spese relative ai beni e servizi comuni al servizio dei condòmini in misura uniforme ed è fondato sul rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà esclusiva del singolo condòmino, espresso di solito in millesimi di proprietà, riportati nelle c.d. tabelle millesimali.

L'art.1123, co. 1, c.c., distingue tra diverse categorie di spese:

- **spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio**, ossia di quelle parti dell'edificio oggetto di proprietà comune, enumerate, in modo non tassativo, dall'art. 1117 c.c., e destinate al servizio di tutti i condòmini.
- **Spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune**, sono quelle intese ad assicurare il funzionamento dei servizi e degli impianti condominiali, suscettibili di utilizzazione indiscriminata da parte di ciascun condòmino.
- **Spese per le innovazioni**, deliberate con le maggioranze previste dal comma V dell'art. 1136 c.c., ovvero la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, dirette al *miglioramento o al maggior rendimento delle cose comuni*.

L'obbligo di ciascun condòmino di contribuire alle spese secondo il criterio stabilito dal comma 1 dell'art.1123 c.c., trova la sua fonte nella presunzione di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c. Questo significa che l'onere di ciascuno dei partecipanti al condominio sarà proporzionato al valore della sua proprietà esclusiva (salvo una diversa convenzione tra i condòmini). La partecipazione alle spese dipende non dal modo in cui il singolo condòmino utilizza i beni comuni, ma dalla consistenza materiale della proprietà esclusiva.

3. Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)

L'art. 1123, co. 2, c.c., in deroga alla regola generale del primo comma, dispone la ripartizione delle spese *"in proporzione all'uso che ciascuno può farne"* con particolare riguardo alle cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, dunque, con riferimento a quelle situazioni in cui non sia possibile garantire una obiettiva parità d'uso del bene comune da parte dei condòmini.

Tale disposizione stabilisce una ripartizione delle spese in misura proporzionale non già al valore della proprietà di ciascun condòmino (come nel primo comma) ma all'uso che ciascun condòmino può fare di una determinata cosa comune. Riguarda cioè il caso in cui il bene o servizio comune sia oggettivamente destinato a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni (Cass. civ., 6.12.1991, n.13160).

Il principio in esame distingue tra spese di conservazione e spese di godimento o d'uso delle parti comuni:

- **i contributi per la conservazione** del bene sono sempre dovuti in ragione della comproprietà e si dividono in proporzione alle quote di proprietà esclusiva, ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c., indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzione di piano;
- **le spese per il godimento** del bene si suddividono in proporzione all'utilizzo concreto dello stesso, attuale o potenziale, indipendentemente dalla proprietà esclusiva d'appartenenza e possono, conseguentemente, mutare in modo affatto autonomo rispetto al valore della quota (Cass. civ., 19.6.2000, n. 8292; Cass. civ., 12.8.2014, n.17880).

Le cose destinate a servire i condòmini in misura diversa sono quelle che hanno o possono avere un'unica destinazione od uso, che è necessariamente e quantitativamente diverso da condòmino a condòmino ovvero da gruppi di condòmini a gruppi di condòmini.

Ai fini dell'utilizzo del criterio in esame, peraltro, deve aversi riguardo non all'utilizzo effettivo, bensì a quello potenziale che il condòmino può ricavare dalla cosa comune.

Quella del condominio è un'obbligazione *propter rem* che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, e il singolo condòmino che pur potendo godere della cosa comune di fatto non la utilizzi, non è esonerato dall'obbligo di pagamento delle spese suddette (Cass. civ., 6.12.1991, n. 13160).

Il principio di proporzionalità fra spese ed uso comporta, che ove la possibilità dell'uso sia esclusa, con riguardo alla destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali

indipendenti dalla libera scelta del condòmino, va escluso anche l'onere del condòmino stesso di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio (Cass. civ., 29.4.1992, n. 5179), fermo restando invece l'obbligo di partecipare alle spese di conservazione.

Un principio questo, più volte affermato dalla giurisprudenza in materia di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ora espressamente consentito dall'art. 1118 c.c.

Chi si distacca dall'impianto comune è esonerato dal sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, ma rimane obbligato a pagare le spese di conservazione.

4. Criterio dell'utilità obiettiva (art. 1123, co.3, c.c.)

Riguarda l'ipotesi in cui le cose comuni rivestano utilità differente a favore dei condòmini, per essere destinate a servire non il fabbricato nel suo complesso ma solo alcune parti di esso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Nel condominio degli edifici, la comproprietà delle parti comuni individuate dall'art. 1117 c.c., e più in generale, che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, alla quale si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione, ha il suo fondamento nel collegamento strumentale, materiale o funzionale, in altre parole nella relazione di accessorio a principale, con le singole unità (piani o porzione di piano) in proprietà individuale dell'immobile; per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste unità e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione.

5. Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.

Le tabelle millesimali occorrenti per ogni complesso condominiale possono raggrupparsi in due categorie:

- ☐ **tabelle principali**, quelle indispensabili ad ogni condominio di qualsiasi entità, genere e tipo;
- ☐ **tabelle secondarie**, quelle che si rendono necessarie nei condomini più importanti ed in casi particolari.

Tabelle principali

Tabella di proprietà “A”

È la tabella relativa al valore condominiale delle diverse proprietà individuali costituenti il condominio. Tale tabella riporta le quote di proprietà di ciascun condòmino da un punto di vista generale, ossia quello che esprime il rapporto esistente fra gli effettivi valori delle singole unità immobiliari. Ad es., nel caso l'intero immobile sia soggetto ad esproprio per ragioni di pubblica utilità, l'indennizzo sarà ripartito secondo le aliquote di tale tabella.

La tabella A si utilizza per la ripartizione delle spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini, in conformità al disposto dell'art.1123 c.c., nonché per il calcolo delle maggioranze richieste per l'approvazione delle varie deliberazioni assembleari. Risulta, quindi, evidente l'importanza di questa tabella che incide, direttamente o indirettamente, anche sulle altre tabelle.

I millesimi di proprietà, sono senz'altro i più importanti e dovrebbero essere stabiliti sin dalla nascita del condominio. Chi compera un'unità immobiliare in un palazzo con più appartamenti, acquista anche una quota di parti comuni che servono tutto lo stabile, calcolata, appunto, secondo in millesimi di proprietà. Se la quota è consistente, il parere del suo titolare in assemblea conta di più ma, contemporaneamente, cresce anche la quota di spese comuni che dovrà sopportare. Più poteri, più doveri.

La norma chiave in proposito è l'art.68 disp. att. c.c. che, nella nuova versione, afferma: *“il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio”*, strettamente collegata all'art.1118 che dispone: *“Il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene”*, quindi l'art. 1118 espressamente pone la possibile eccezione che il proprietario, attraverso un valido titolo, possa avere diritti maggiori sulle parti comuni condominiali (es. uso esclusivo del lastrico solare, cioè il tetto piano) e al I comma dell'art.1123 c.c.: *“Le spese sono sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”*.

Questa tabella millesimale è utilizzata anche per la ripartizione di spese che sono a carico soltanto di alcuni condòmini (es. nel caso si debba riparare una sola colonna verticale di fognatura), considerando i soli millesimi dei partecipanti alla spesa.

Es.: la spesa da ripartire è di € 1.000,00 e grava solo fra i condomini:

1. Rossi (ml 100),
2. Bianchi (ml 200),
3. Verdi (ml 150)
4. Neri (ml 50).

Si sommano i millesimi: $(100+200+150+50) = 500$

si divide la spesa per il totale ottenuto dei millesimi : $€1.000,00 : 500 = € 2$ per ml,

Condòmino Rossi : $100 \text{ ml} \times € 2,00 = € 200,00$

Condòmino Bianchi : $200 \text{ ml} \times € 2,00 = € 400,00$

Condòmino Verdi : $150 \text{ ml} \times € 2,00 = € 300,00$

Condòmino Neri : $50 \text{ ml} \times € 2,00 = € 100,00$

Infatti, la Cass. con la pronuncia n. 14357/96 ha sancito il seguente principio di diritto: *“il fatto che le tabelle millesimali degli edifici in condominio, esprimano il valore dei singoli appartamenti, ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che possano essere utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art.1123 l co. c.c., fra i soli condomini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite. In tal caso, infatti, il rapporto di valore fra i singoli appartamenti ed il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condomini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione”.*

Il calcolo della tabella A si basa sull'individuazione della superficie convenzionale o cubatura nel caso di altezza diversa degli immobili da stimare, mediante il prodotto della superficie reale di ogni vano per alcuni coefficienti che riflettono le caratteristiche proprie di ogni ambiente (altezza del piano, destinazione, esposizione, luminosità). La somma dei valori così ottenuti fornisce la **superficie ragguagliata ai coefficienti particolari**. A tale superficie così desunta, si applicano altri coefficienti che tengono conto di altri fattori, comuni ad ogni appartamento. Il risultato di questi altri prodotti rappresenta la **superficie di calcolo condominiale o virtuale**.

In definitiva, la quota millesimale di proprietà relativa a ciascuna unità immobiliare si ricava dal rapporto fra la superficie di calcolo convenzionale dell'unità stessa e la somma delle superfici relative a tutte le unità facenti parte del condominio.

Tabella ” B ”

Relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori delle scale, da effettuare in conformità alle prescrizioni di cui all'art.1124 c.c.;

Tabella “ C “

Relativa alla ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione ascensore;

Tabella “ D “

Relativa alla ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (se esistente).

Alcune tabelle secondarie

Tabella “ E “

Relativa alla pulizia ed illuminazione dell'androne di accesso alla scala e all'ascensore.

Tabella “F”

Relativa alla ripartizione delle spese di eventuale portierato.

Tabella “ G “

Relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ed illuminazione di eventuali aree scoperte (cortili, giardini, etc.).

La Tabella di proprietà generale, denominata convenzionalmente con la lettera “A” è indispensabile, le altre saranno fissate dal tecnico compilatore anche in base alle richieste e specifiche esigenze del condominio.

Rilevanti per la redazione delle tabelle millesimali ai fini dei **coefficienti “di ragguglio”**, da applicare alle singole unità immobiliari e indispensabili per ottenere il “coefficiente di ragguglio medio” per ogni unità, sono **le circolari base del Ministero dei Lavori Pubblici**.

La prima è la **Circolare 26 marzo 1966, n. 12480**, che più propriamente stabilisce le **“Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci”** che a sua volta modifica la **Circolare ministeriale del 1 luglio 1926, n. 9400**, e che pur trattando materia relativa agli immobili formanti cooperative, è diventata la base per tutti i conteggi relativi al calcolo dei millesimi anche negli edifici privati.

La seconda, è la circolare, sempre del Ministero dei Lavori Pubblici, del **27 luglio 1993, n. 2945**, **“Precisazione alla circolare 26 marzo 1966 n. 12480. Ripartizione fra i singoli alloggi delle spese di costruzione sostenute da cooperative edilizie a contributo statale.”**

Il tecnico, impostando il calcolo millesimale sulla base delle superfici reali, accertate per sua diretta constatazione, dovrà pervenire alla determinazione del valore di ogni ambiente singolarmente considerato in base alla valutazione delle caratteristiche.

Dette caratteristiche possono distinguersi come segue:

- caratteristiche che derivano da proprietà intrinseche: destinazione;
- caratteristiche che derivano da condizioni relative all'esterno o da fattori totalmente esterni: altezza di piano, orientamento, prospetto;
- caratteristiche che derivano sia da proprietà intrinseche sia da condizioni esterne: luminosità.

Oltre alle già menzionate che, si ricorda, vanno riferite ad ogni singolo ambiente, può, in taluni eccezionali casi, risultare opportuno considerare una caratteristica intrinseca dell'alloggio valutato nella sua unità: la funzionalità globale dell'appartamento.

All'atto pratico, gli accennati criteri di valutazione si traducono nell'applicazione di determinati coefficienti riduttori (minori cioè dell'unità) i quali riferiti alla superficie dei singoli ambienti, ne diminuiscono l'entità, trasformandola da superficie reale in superficie virtuale.

Detti coefficienti sono i seguenti e devono essere tutti applicati poiché, dato il meccanismo del sistema, la mancata considerazione di taluno di essi equivale ad attribuire al coefficiente riduttore omissso il valore massimo unitario:

- coefficiente di destinazione,
- coefficiente di piano,
- coefficiente di orientamento,
- coefficiente di prospetto,
- coefficiente di luminosità,
- coefficiente di (eventuale) funzionalità globale dell'unità abitativa.

Nella redazione dei millesimi, la prima operazione da compiere è il calcolo della consistenza della superficie di ogni singolo vano quale risulta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente riduttore di destinazione.

Successivamente, la superficie del vano così determinata deve essere ulteriormente ridotta con l'applicazione dei coefficienti di orientamento, prospetto e luminosità.

Si sommano quindi le superfici di tutti i vani come sopra ottenute e la superficie complessiva risultante si moltiplica per il coefficiente riduttore di piano: si perviene in tal modo alla determinazione della superficie virtuale totale di ciascuna unità.

La quota millesimale afferente ad ogni singolo immobile risulta dal rapporto tra la superficie virtuale dello stesso e la somma delle superfici virtuali di tutti gli immobili costituenti il condominio con esclusione, dell'appartamento del portiere (ove esista) e di ogni altra area comune.

Ciò premesso, allo scopo di raggiungere uniformità ed obiettività di criteri, si forniscono e si illustrano i valori indicativi medi per ognuno dei coefficienti sopraindicati.

Coefficiente di destinazione. – ha il fine di stabilire una valutazione degli spazi costituenti l'alloggio in relazione alla misura della loro utilità. È chiaro che la percentuale di spazio destinata ad accessori (intendendo per accessori tutti i vani ad eccezione delle stanze vere e proprie) in relazione alla utilizzazione, non può avere, nella valutazione, lo stesso peso della percentuale di spazio destinata a stanze.

Per il coefficiente di destinazione si indicano i seguenti valori:

- camere	1,00
- servizi (cucina, bagno, latrina, ripostiglio)	0,90
- corridoi, disimpegni	0,80
- logge racchiuse tra tre pareti	0,50_0,35
- cantine e soffitte (di sgombero)	0,45_0,30
- balconi coperti	0,30
- balconi scoperti	0,25
- terrazzo a livello	0,22
- giardini ed aree di rispetto	0,15_0,10

È peraltro da tenere presente che per le terrazze a livello, i giardini e le aree di rispetto, i valori del coefficiente sono solo indicativi influenzando nella valutazione, in modo sostanziale, l'entità dell'estensione di dette superfici sia rispetto alla superficie dell'alloggio, sia rispetto all'effettivo grado di utilizzazione e di godimento.

Inoltre, il valore del coefficiente di destinazione potrà essere opportunamente ridotto in caso di particolari servitù dell'ambiente da valutare.

Coefficiente di piano. – Deve tener conto di tutte le condizioni che caratterizzano un appartamento o un ambiente per il fatto di trovarsi ad una altezza minore o maggiore relativamente ad altri e, deve, quindi, considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, rumorosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporti (masserizie ecc.). Taluni di questi aspetti non sono univocamente legati alla sola altezza del piano, e, pertanto, per essi, con questo coefficiente si considera la sola quota parte relativa.

Nella determinazione di questo coefficiente, è anzitutto necessario rilevare la sostanziale differenza tra i casi, che normalmente si verificano, di fabbricati dotati di ascensori e i casi, meno frequenti, ma pure possibili, di fabbricati senza ascensore.

Valutando globalmente la misura dei vantaggi che ad un dato appartamento derivano con l'aumentare dell'altezza e la misura corrispondente degli svantaggi, non sembra che la condizione di optimum possa spettare al primo piano, quanto piuttosto al secondo e non solo a questo: ciò sempre tenendo presente, "tutte" le condizioni che caratterizzano un certo ambiente per il fatto di trovarsi ad un certo piano.

Per il caso di fabbricati con ascensore si adotteranno i valori seguenti.

Indicato con p s il piano scantinato, p t il piano terreno, p r l'eventuale piano rialzato, p 1 il primo piano, si indicano i piani sovrastanti con indici variabili da 2 a n

ps : 0,75

pt : 0,85

pr : 0,90

p1 : 0,95

da p 2 a p n-2 : 1,00

pn-1 : 1,00 con detrazioni eventuali

pn : 1,00 con detrazioni eventuali.

Le detrazioni eventuali possono essere per ambienti:

sotto terrazzo: 0,03;

sotto tetto: 0,02

particolari servitù (lavatoi, cabine) : 0,02.

Nel caso, invece, di fabbricato privo di ascensore, evidentemente, la misura degli svantaggi aumenta rispetto a quella dei vantaggi in proporzione diretta all'altezza del piano, e, pertanto, i valori precedenti, in questo caso, devono subire alcune modifiche.

Fermi restando i valori stabiliti per ps , pt, pr si ritiene equo assegnare il coefficiente 1,00 a p1 mentre da p2 a pn la riduzione deve essere proporzionale al numero dei piani fino a raggiungere il minimo di 0,90 per l'ultimo piano.

Anche in questo caso potranno operarsi nella stessa misura le detrazioni suaccennate. I valori del coefficiente di piano così stimati valgono nel caso normalmente ricorrente di fabbricati ad un non elevato numero di piani. Dovendo considerare eccezionalmente un fabbricato di tipo intensivo occorrerà stabilire una variabilità del coefficiente deducibile dai valori di appetibilità commerciale.

Coefficiente di orientamento. – Deve tener conto di tutti i vantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di

competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato.

La variazione del coefficiente deve essere continua lungo tutto l'arco N-E-S-W pur non essendo proporzionale all'angolo di rotazione. I valori da adottare sono:

quadrante SE-SO : 1,00_0,97

quadrante

_□ NE-SE

_□: 0,97_0,90

_□ NO-SW

quadrante NO-NE : 0,90_0,80

per ambiente senza finestra, interni agli alloggi: 0,75.

Coefficiente di prospetto. – Si riferisce alla caratteristica relativa ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un alloggio o ambiente rispetto ad altri dall'apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio: è chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica. È da tener presente che i vantaggi connessi a quest'ultimo aspetto in relazione alla maggiore altezza della quota stradale, sono già stati considerati nella stima del coefficiente di piano.

Nella stima del coefficiente in esame il tecnico dovrà porre particolare attenzione essendo evidente che i maggiori o minori benefici devono riferirsi ad un assetto edilizio stabile già realizzato o da realizzare sulla base di precisi vincoli urbanistici.

Seguono i valori da adottare per il coefficiente di prospetto:

- su giardini, vedute panoramiche, strade	1,00_0,95
- su zone di rispetto	0,90_0,85
- su cortili	0,85
- su chiostrine	0,80
- locali senza finestre e cantinati	0,75

Coefficiente di luminosità. – Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La misura della luminosità dipende sia dall'altezza del piano, sia dall'orientamento, sia dal rapporto tra la superficie illuminante (apertura delle finestre) e quella illuminata (ampiezza del rispettivo vano).

Tuttavia, dato che gli effetti di maggiore o minore luminosità derivante dai primi due fattori sono già stati considerati nei coefficienti di piano e di orientamento, nella valutazione del coefficiente di

luminosità si deve tener conto soltanto del rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con il detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive sproporzionate differenze di valutazione.

Pertanto, con riferimento ai valori normalmente in uso per il sopraccennato rapporto di luminosità e salve le eccezioni dovute a casi particolari, si ritiene che i valori da attribuire al coefficiente di luminosità in relazione al rapporto tra superficie delle finestre e superficie degli ambienti siano i seguenti:

indicando con $K = S_f / S_a$ detto rapporto:

per $K = 1/6$ o maggiore $I = 1,000$

per $K = 1/7$ $I = 0,965$

per $K = 1/8$ $I = 0,940$

per $K = 1/9$ $I = 0,920$

per $K = 1/10$ $I = 0,900$

per spazi aperti $I = 1,000$

Coefficiente di funzionalità globale dell'unità abitativa. – In generale deve presumersi che trattandosi di riparti di spesa relativi a fabbricati i cui prospetti sono stati regolarmente approvati, gli standards minimi sia delle unità abitative nella loro unità sia dei vani relativi, vengano rispettati.

Potrebbe, comunque, eccezionalmente, verificarsi il caso particolare in cui gli standards medesimi non fossero osservati e di ciò deve essere tenuto conto.

È possibile, ad esempio, che si verifichino anomalie fra percentuale di superficie utile di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonché differenze di criteri distributivi, tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In tali casi, e quindi, non in linea generale, è necessario introdurre uno specifico coefficiente di funzionalità globale dell'appartamento, da valutarsi dal tecnico entro limiti comparativi compresi tra 1,00 e 0,90 e da applicarsi alla sommatoria delle superfici virtuali di tutti gli ambienti costituenti l'abitazione, determinate in base agli altri coefficienti caratteristici.

A conclusione dell'esposizione dei criteri di valutazione da seguire per la determinazione delle quote millesimali, è opportuno aggiungere una considerazione di carattere specifico attinente alla particolare situazione che può, sia pure eccezionalmente, presentarsi allorché il divario tra le altezze nette dei piani superi il valore di 5 cm. In tal caso, più che ricorrere al calcolo dei volumi virtuali è opportuno introdurre un coefficiente di volume i cui valori siano proporzionali ai rapporti tra le altezze minori e quella massima dei vari piani; il coefficiente, quindi, riduttore da applicare alle superfici dei soli ambienti o vani propriamente detti.

“Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione, ampiezza, numero dei vani) che gli elementi estrinseci, (quali l'ubicazione, l'esposizione, l'altezza), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un miglior godimento dei singoli appartamenti al cui servizio e ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile” (Cass. civ., 27.7.2007, n.16644).

6. Approvazione

Le tabelle millesimali che non siano state già predisposte dal costruttore originario, devono essere approvate con voto unanime dai condòmini, non essendo sufficiente quello della totalità dei soli intervenuti all'assemblea. Nel caso in cui non si raggiunga l'assenso di tutti i condòmini nella formazione delle tabelle, il condòmino interessato può ricorrere all'autorità giudiziaria: il giudice deciderà con decreto in sede di volontaria giurisdizione, sulla base di tabelle predisposte dal consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.).

La necessità del consenso unanime nella formazione, come del resto della revisione, delle tabelle è stata affermata dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 3952 del 27/12/58, secondo la quale *“questa materia sfugge alla competenza dell'assemblea perché riguarda l'estensione dei diritti di ciascun condomino e le sue obbligazioni, è regolata direttamente dalla legge ed è pregiudiziale perfino alla costituzione dell'assemblea ed alla validità delle sue delibere, perché le maggioranze richieste dipendono precisamente dall'estensione del diritto e dagli obblighi di ciascun condomino sulla cosa comune. Pertanto, le deliberazioni in materia, adottate a maggioranza, sono irrilevanti, per i dissenzienti, che non possono incorrere quindi in decadenza (ossia possono far rilevare l'illegittimità della tabella anche trascorso il termine di 30 giorni dalla delibera o dalla comunicazione di essa per gli assenti, prevista dall'art.1137 c.c.). Se vi è accordo unanime dei condomini sulla determinazione ed espressione del valore in millesimi, la validità di esso non riposa sui principi che regolano le deliberazioni collegiali, ma sul valore contrattuale dell'atto.”*

La giurisprudenza ha chiarito che anche l'amministratore ha la facoltà di chiedere in giudizio, senza necessità della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea, la determinazione delle tabelle millesimali.

L'azione giudiziaria deve necessariamente essere proposta nei confronti di tutti i condòmini.

Ad evitare la paralisi della vita condominiale, in mancanza della tabella, la sent. della Cassazione n.2540 del 10/8/1942, si è così espressa: *“nulla vieta che i condomini in attesa di determinare i*

millesimi come per legge, si pongano efficacemente d'accordo nel considerare valida ed impegnativa un'indicazione proporzionale e provvisoria ed anche approssimativa dei valori della proprietà singola afferente al condominio, in attesa di più precisa determinazione da approvarsi d'accordo o da fissarsi dall'autorità giudiziaria competente, salvo le ripartizioni e conguagli dipendenti da questa definitiva determinazione”.

7. La revisione delle tabelle

Le tabelle millesimali in uso nei condomini, destinate ad esprimere il valore proporzionale delle singole unità immobiliari sul totale del fabbricato comune hanno natura contrattuale, quando derogano ai parametri di legge nella individuazione dei criteri di riparto delle spese comuni. Possono in tal caso essere adottate e modificate solo con l'unanimità dei consensi, e possono essere opposte ai terzi acquirenti solo ove trascritte ovvero espressamente richiamate nei singoli atti d'acquisto.

Se manca l'accordo di tutti i condòmini, è possibile far istanza al giudice. In tal senso, con decisione n. 5942 del 15 giugno 1998 la Corte di Cassazione ha affermato che la richiesta di revisione o modificazione dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, proposta ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., sia che tenda a rivedere le originarie carature di alcune unità immobiliari, o ad assegnare tali valori per la prima volta, poiché comporta la necessità di revisione complessiva delle tabelle originarie, investe il giudice del potere di verificare i valori di tutte le porzioni dell'edificio, al fine di adeguare il più possibile le tabelle ai valori effettivi.

Per la valutazione vanno tenuti presenti tutti gli elementi necessari per il calcolo, purché siano di natura oggettiva e non soggettiva, quali la superficie, l'altezza del piano, l'esposizione, la luminosità. Con riferimento a tali elementi il giudice di merito, in applicazione dell'art. 69, I co. disp. att. c.c., può provvedere ad eliminare gli errori che abbia riscontrato nelle originarie tabelle e che si concretizzino in discrepanze tra i valori attribuiti e quelli effettivi.

La modifica delle tabelle millesimali, come la loro approvazione, richiede l'assenso di tutti condòmini non essendo sufficiente quello della totalità dei soli intervenuti all'assemblea. Per ovviare alla mancanza di tale unanime assenso, i condomini possono ricorrere al giudice (Cass. n. 4274/74). Inoltre, la tabella millesimale formata contrattualmente ha la forza di legge tra le parti, ai sensi dell'art. 1372 c.c., e non è suscettibile di revisione, in via bonaria, se non mediante un nuovo contratto modificativo di quello precedente (Cass. n. 5905/81).

Quanto agli errori cui l'art. 69 disp. att. c.c. fa riferimento, costituiscono errori essenziali e possono, quindi, dar luogo a revisione della tabella millesimale, quelli che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali estensione,

altezza, ubicazione, etc.), sia quelli di fatto (ad es. erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni elementi che, ai sensi dell'art.68 u.c. disp. att. c.c. sono irrilevanti a tale effetto); non possono, invece, qualificarsi essenziali gli errori determinati solo da criteri più o meno soggettivi che il tecnico adopera per la valutazione degli immobili, in quanto una diversa valutazione così scaturente non costituisce errore sulla qualità della cosa a norma dell'art.1429 c.c. (Cass. n.116/82). Nel caso in cui vi sia stato un errore nella fase di ripartizione delle quote o vi siano state modifiche sostanziali nelle proprietà esclusive, innovazioni o sopraelevazione, ciascun condòmino può promuovere un'azione per la revisione o la modifica delle tabelle millesimali.

Del resto, l'accettazione da parte dei condòmini della tabella millesimale, predisposta dal venditore-costruttore e allegata ai singoli contratti di vendita delle unità immobiliari, non preclude, sotto il profilo dell'errore, l'impugnativa della tabella medesima ai sensi dell'art.69 succitato, al fine di ottenere una revisione rispondente agli effettivi valori dei singoli immobili (Cass. n.5722/91).

Tra l'altro, l'accettazione delle tabelle millesimali, desumibili anche da fatti concludenti, come il costante pagamento delle quote condominiali in base a esse dovuto, non ne esclude l'impugnabilità ex art. 69 disp. att. c.c. Lo stesso articolo dispone che "i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condòmino, con la maggioranza prevista dall'art.1136, 2 co, c. c. nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

In caso di revisione, la spesa di tale procedura va ripartita tra tutti i condòmini secondo le quote così determinate o corrette, oppure, nel caso di revisione richiesta dal singolo condòmino ai sensi dell'art.69 disp. att. c.c., a carico di chi abbia determinato la causa della revisione (es. chi abbia sopraelevato) od ancora nel caso di procedura giudiziaria, a carico di coloro sui quali gravino, a parere della sentenza.

8. Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari e la loro modifica

Le tabelle assembleari sono così dette in quanto vengono approvate collegialmente dai condòmini. Per le tabelle assembleari di natura contrattuale, vale a dire quelle deliberate all'unanimità da tutti i partecipanti al condominio e dagli stessi sottoscritte, *nulla quaestio*: esse sono valide ed efficaci al pari di quelle contrattuali e/o giudiziali.

Il discorso si complica nel momento in cui si deve andare a verificare la legittimità delle tabelle c.d. assembleari votate a maggioranza o accettate solo dall'unanimità dei presenti all'assemblea. Senza andare troppo indietro nel tempo, è sufficiente dare uno sguardo alle decisioni della Suprema Corte di Cassazione degli ultimi 15 anni per capire come il contrasto di orientamenti sia tutt'altro che superato. Il motivo sostanziale del conflitto è rintracciabile nel seguente quesito: qual è la natura giuridica delle tabelle millesimali? La risposta a questa domanda ha dei riflessi immediati e diretti sulla competenza dell'assemblea ad approvare le tabelle millesimali e sui *quorum* a ciò necessari. Un orientamento più datato nel tempo ritiene che le tabelle millesimali siano un **negozio di accertamento**: come tale ed andando ad incidere direttamente sui diritti soggettivi di ciascun condòmino, necessita dell'unanimità dei consensi. Infatti, secondo una datata, ma sempre attuale decisione del Supremo Collegio, è chiara *"la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur non potendo essere considerato come contratto, non avendo carattere dispositivo (in quanto con esso i condòmini, almeno di solito, non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma intendono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condòmini"* (Cass. n. 1801 del 1964). Ne discende che una delibera assembleare votata a maggioranza non possa mai approvare delle tabelle millesimali. Conseguenza di un simile atto è la nullità radicale della deliberazione nel punto relativo all'approvazione delle tabelle. Questo concetto, più volte ribadito in passato (Cass. n. 5686 del 1998 ed ancora Cass. 14037 del 1999), ha trovato sponda in alcune pronunce di merito e di legittimità (Trib. di Palermo n. 2225 del 2006 e Cass. n. 14951 del 2008).

Le pronunce appena citate rappresentano, in realtà, un'incursione nel più recente filone interpretativo che, da qualche anno a questa parte, ritiene legittima l'approvazione a maggioranza, da parte dell'assemblea, delle tabelle millesimali. Per spiegare la *ratio* di tale convincimento basta citare i passaggi di alcune recenti decisioni del Supremo Collegio in materia di tabelle millesimali. Per prima cosa il Giudice di Legittimità ha precisato che *"le tabelle millesimali hanno solamente funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare"* (così Cass. 7709 del 2007). Come tali esse possono avere natura deliberativa e *"richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c."* (Cass. n. 4219 del 2007).

Appurato ciò la Cassazione, nell'ultima sentenza citata, ha anche delimitato i contenuti delle tabelle millesimali di natura assembleare. Infatti, esse, proprio quale atto di accertamento di quote

condominali riferibili ai singoli condòmini *"sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese"*(così Cass. n. 4219 del 2007).

Il contrasto giurisprudenziale rende incerto un aspetto particolarmente delicato riguardante le spese condominiali. A parere della Cassazione *"se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condòmini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio"*(Cass. ord. n. 2668 del 2009).

Concludendo, è possibile affermare che hanno carattere assembleare le tabelle che si limitano a fare applicazione dei parametri di legge in relazione ai criteri di calcolo dei millesimi di proprietà e di riparto delle spese comuni. Non avendo carattere dispositivo e negoziale, possono essere approvate e modificate secondo le maggioranze di legge ex art. 1136 comma 2 c.c. ed inoltre rettificare in sede giudiziale anche a richiesta e nell'interesse di uno solo dei condòmini.

La riforma del condominio, modificando radicalmente l'art.69 disp. att. c.c., introduce a certe condizioni la possibilità della modifica o della rettifica dei millesimi non solo con ricorso al giudice di uno o più condòmini, ma anche in assemblea. La regola generale resta sempre quella della modifica o della rettifica solo all'unanimità, con il voto favorevole quindi di tutti i condòmini.

La legge di riforma conferisce anche all'assemblea la possibilità di decisione al posto del giudice, salvo le possibili impugnazioni della relativa delibera.

Le ragioni per la modifica a maggioranza sono:

1. quando l'entità dei millesimi risulta conseguenza di un errore;
2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino. La percentuale di un quinto è introdotta dalla legge di riforma ma deriva in effetti da una prassi giurisprudenziale piuttosto diffusa.

Nei due casi di modifica assembleari previsti, il *quorum* per la delibera è quella della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

La riforma precisa anche che il costo della variazione è sostenuto da chi ne è stato la causa: si tratterà essenzialmente di quello relativo alla parcella del tecnico che ha eseguito la stima.

In caso di ricorso in giudizio del condòmino che ha visto incrementare i suoi millesimi, e quindi le sue spese, se il giudice gli darà torto, si vedrà addebitati i costi di giudizio, ivi compresi quelli del tecnico che ha definitivamente determinato i millesimi.

L'art. 69 prevede anche che ai fini della revisione debba essere chiamato in giudizio tutto il condominio in persona dell'amministratore.

L'ultimo comma della norma in commento, stabilisce che le sue disposizioni si applicano per la revisione delle tabelle *"redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali"*. 'art. 69 disp. att. del c.c., più precisamente per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali (regolamento assembleare) o convenzionali (regolamento contrattuale).

Il concetto di errore.

I giudici sono stati sempre pressoché unanimi nell'includere nel **concetto di errore quello di calcolo matematico**, di fatto (come la convinzione che un appartamento sia più grande o più piccolo di quello che è) o di diritto (come la convinzione che debbano essere valutate le migliori condizioni di un appartamento rispetto ad un altro, cosa assolutamente ininfluyente). Si tratta di casi rari, perché di solito nel regolamento, o nelle tabelle allegate, non vengono enunciati i criteri secondo cui si procede al calcolo dei millesimi. Quasi sempre i millesimi vengono invece dettati come dati di fatto, privi di motivazioni. Così diviene assai complesso dimostrare l'esistenza dell'errore. La giurisprudenza ha, talvolta, ampliato il concetto di errore, includendo *"l'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito dalle tabelle"*, attribuendo alla *"divergenza"* non soltanto una dimensione contabile ma anche quella negoziale per **vizio del consenso**. Si sottolinea, a tal proposito, che tale orientamento è divenuto minoritario, a seguito della pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite, n. 18477/2010, secondo cui *"l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c."*

Le innovazioni di vasta portata.

L'altro criterio di modifica dei millesimi fissato dall'art. 69 disp. att. c.c., ovvero quello delle innovazioni di vasta portata, ha subito una serie di interpretazioni tra loro discordanti; in particolare, si controverteva sulla questione dell'aumento di superficie abitabile, come la trasformazione in abitazione del sottotetto, in veranda di un balcone o in taverna di una cantina.

In tali casi, si era soliti modificare la tabella dei millesimi d'uso (causa per es. l'installazione di nuovi caloriferi o rubinetti), mentre restava inalterata quella di proprietà sulla scorta di quanto

affermato dall'art. 68 disp. att. c.c., secondo cui erano irrilevanti i miglioramenti e lo stato di manutenzione di ciascuna porzione di piano (oggi ciascuna unità immobiliare).

Le diverse disamine si appianano con il novellato art. 69 disp. att. c.c. in cui, espressamente, viene declinato, l'incremento di superfici per più di un quinto, e non solo di aumento volumetrici, e consentendo in tal caso sia l'incremento dei millesimi di proprietà sia quelli dei millesimi d'uso.

Secondo i più datati orientamenti giurisprudenziali, la deliberazione assembleare adottata a maggioranza che approvasse le tabelle millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese comuni, sarebbe stata da intendersi in ogni caso inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo, in considerazione del fatto che le attribuzioni dell'assemblea – come fissate dall'art. 1135 c.c. – sarebbero circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei partecipanti al condominio.

Tale impostazione è stata radicalmente innovata dalla pronuncia delle Sezioni Unite del Supremo Collegio n. 14487 del 2010 la quale, proprio sul presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura dispositiva né negoziale, ha ribadito come lo stesso non debba essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 c.c. Invero, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condòmino – risiedendo sempre tale fonte nella legge stessa – ma unicamente come parametro di quantificazione di detto obbligo, determinato in base a criteri tecnici e aritmetici attinti dalla rilevazione dello stato dei luoghi; sempre che, naturalmente, si limiti a fare applicazione dei parametri di legge.

La novella del 2013 è ulteriormente intervenuta in materia, precisando testualmente all'art. 69 delle disp. Att. c.c. che "... I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella – millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. (II). Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza

indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. (III). Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

Secondo la ricostruzione che pare maggiormente aderente al dato normativo di riferimento – oltretutto avallata dalla prevalente giurisprudenza di legittimità intervenuta successivamente alla novella del 2012 – la riforma intervenuta in materia condominiale ha in parte innovato il quadro giurisprudenziale venutosi precedentemente a delineare, prevedendo – espressamente all'ultimo comma del richiamato art. 69 disp. att. c.c. che "Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali..".

9. L. 11 dicembre 2012, n.220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".

L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

Art. 1118. - (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni).

"Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

Art. 68.

"Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare”.

L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

Art. 69.

“I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;*
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.*

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”.

10. Sentenze

- **Tabelle millesimali: si possono modificare con la maggioranza qualificata**

Corte di Cassazione Sezioni Unite Civili Sentenza 9 agosto 2010, n. 18477

In materia di condominio, l'approvazione delle tabelle millesimali non richiede il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.

Infatti, la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti.

La deliberazione assembleare che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo,

determinato in base ad una valutazione tecnica. Le tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio.

Per lungo tempo la Corte di Cassazione ha ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali è necessario il consenso di tutti i condomini; ove tale consenso unanime manchi, alla formazione delle tabelle provvede il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini (cfr. in tal senso: sent. 5 giugno 2008 n. 14951; 19 ottobre 1988 n. 5686; 17 ottobre 1980 n. 5593; 18 aprile 1978 n. 1846; 8 novembre 1977 n. 4774; 6 marzo 1967 n. 520).

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n.18477/10) hanno però completamente ribaltato questo orientamento.

Secondo la Corte "la affermazione che la necessità della unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni è in contrasto con quanto ad altri fini sostenuto nella giurisprudenza di questa S.C. e cioè che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti (sent. 25 gennaio 1990 n. 431; 20 gennaio 1977 n. 298; 3 gennaio 1977 n. 1; nel senso che non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti, cfr. sent. 28 giugno 1979 n. 3634).

Quando, poi, i condomini approvano la tabella che ha determinato il valore dei piani o delle porzioni di piano secondo i criteri stabiliti dalla legge non fanno altro che riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo della proporzione tra il valore della quota e quello del fabbricato; in sintesi, la misura delle quote risulta determinata in forza di una precisa disposizione di legge.

L'approvazione del risultato di una operazione tecnica non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi: il valore di una cosa è quello che è e il suo accertamento non implica alcuna operazione volitiva, ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale.

Il fine dei condomini, quando approvano il calcolo delle quote, non è quello di rimuovere l'incertezza sulla proporzione del concorso nella gestione del condominio e nelle spese: incertezza che non esiste perché il rapporto non può formare oggetto di discussione, dovendo essere determinato sulla base di precise disposizioni; il fine dei condomini è solo di quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente e per conseguire questo scopo non occorre un negozio il cui schema contempla come intento tipico l'eliminazione dell'incertezza mediante accertamento e declaratoria della situazione preesistente.

In definitiva, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali.

Se si considera che in base all'art. 68 disp. att. c.c. le tabelle servono agli effetti di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea, si avverte subito la difficoltà di supporre che una determinazione ad opera dell'assemblea possa incidere sul diritto di proprietà del singolo condomino. Una determinazione che non rispecchiasse il valore effettivo di un piano o di una porzione di piano rispetto all'intero edificio potrebbe risultare pregiudizievole per il condomino, nel senso che potrebbe costringerlo a pagare spese condominiali in misura non proporzionata al valore della parte di immobile di proprietà esclusiva, ma non inciderebbe sul diritto di proprietà come tale, ma piuttosto sulle obbligazioni che gravano a carico del condomino in funzione di tale diritto di proprietà, a cui si può porre riparo mediante la revisione della tabella ex art. 69 disp. att. c.c..

Un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni, poi, dovrebbe risultare per iscritto; non sembra possibile, pertanto, sostenere che il consenso dei condomini che non hanno partecipato alla delibera di approvazione delle tabelle millesimali potrebbe essere validamente manifestato per *facta concludentia* dal comportamento dagli stessi tenuto successivamente alla delibera stessa, a prescindere dal fatto che è difficile attribuire un valore negoziale alla manifestazione di volontà dei condomini diretta alla approvazione della delibera (cioè di assunzione di un impegno nei confronti di coloro che hanno votato nello stesso modo e di proposta contrattuale nei confronti degli altri condomini) sia al comportamento degli altri condomini successivo alla delibera (cioè di accettazione di una proposta).

Anche la affermazione secondo la quale le tabelle millesimali, essendo predisposte anche al fine del computo delle maggioranze nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione ed alla validità delle deliberazioni assembleari e non possono quindi formarne oggetto, sembra in contrasto con la giurisprudenza secondo la quale un criterio di identificazione delle quote di partecipazione condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il valore dell'intero edificio, preesiste alla formazione delle tabelle millesimali e consente di valutare (ove occorre a posteriori ed in giudizio) se i quorum di costituzione dell'assemblea e di deliberazione sono stati raggiunti, per cui le tabelle agevolano, ma non condizionano addirittura lo svolgimento delle assemblee ed in genere la gestione del condominio (cfr., in tal senso, da ultimo: sent. 25 gennaio 1990, cit.; 20 gennaio 1977, cit.; 3 gennaio 1977, cit.).

In ordine alla affermazione che la deliberazione con la quale l'assemblea dovesse approvare non all'unanimità le tabelle millesimali sarebbe affetta da nullità assoluta (e quindi inefficace anche per coloro che hanno votato a favore) ove non assunta con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino anche la metà del valore dell'edificio, mentre sarebbe affetta da nullità relativa solo nei confronti degli assenti e dissenzianti, ove assunta con la maggioranza in questione, è agevole osservare che presuppone una distinzione tra nullità relativa e nullità assoluta di cui non vi traccia nella legge ed è affetta da una intima contraddizione, in quanto se si parte dalla premessa che l'assemblea non ha il potere di deliberare a maggioranza, non si riesce a comprendere come, a seconda della maggioranza raggiunta, il vizio sarebbe di maggiore o minore gravità.

Da un punto di vista pratico la tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali presenta, poi, degli inconvenienti.

Non va, infatti, dimenticato che i contratti vincolano solo le parti ed i loro successori a titolo universale. Il considerare una tabella millesimale vincolante per i condomini solo in virtù del consenso dagli stessi, espressamente o tacitamente manifestato, comporterebbe la inefficacia della tabella stessa nei confronti di eventuali aventi causa a titolo particolare dai condomini, con la conseguenza che ad ogni alienazione di una unità immobiliare dovrebbe far seguito un nuovo atto di approvazione o un nuovo giudizio avente ad oggetto la formazione della tabella.

Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico

concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio.

In senso contrario non sembra si possa sostenere (sent. 6 marzo 1967, cit.) che la allegazione delle tabelle al regolamento è puramente formale, ma non significa anche identità di disciplina in ordine alla approvazione.

In linea di principio, infatti, un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente.

Va, infine, rilevato che la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c..

Negli ultimi tempi si è affermato un orientamento il quale si distingue inconsapevolmente da quello “tradizionale” e secondo il quale in tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale – in quanto predisposte dall’unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti condomini – possono, nell’ambito dell’autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell’autorità giudiziaria ai sensi dell’art. 69 disp. att. c.c.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa perché approvate con deliberazione dell’assemblea condominiale – le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall’assemblea con la maggioranza stabilita dall’art. 1136 c.c., comma 2 (in relazione all’art. 1138 c.c., comma 3) ovvero con atto dell’autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall’assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall’assemblea con la maggioranza prescritta dall’art. 1136 c.c., comma 2 (sent. 28 giugno 2004 n. 11960; in senso conforme cfr.: sent. 23 febbraio 2007 n. 4219/25 agosto 2005 n. 17276; sembra operare un sintesi tra il nuovo ed il precedente orientamento la sentenza 28 aprile 2005 n. 8863, per la quale l’adozione di nuove tabelle millesimali a modifica di quelle allegate a regolamento contrattuale deve essere deliberata con il consenso di tutti i condomini e, in presenza di espresso dissenso, non può ritenersi prevalere una volontà diversa, tacita o presunta, essendo quest’ultima di per sé intrinsecamente equivoca; non è

ben chiaro il pensiero della sentenza 22 novembre 2000 n. 15094, la cui “massima” afferma che la divergenza tra i valori, reali dei piani o delle porzioni di piano, rapportati al medesimo, e le tabelle millesimali derivata da innovazioni e ristrutturazioni successive all’atto che le approva giustifica la revisione delle stesse ad opera dell’assemblea condominiale, dei condomini per contratto, ovvero dell’autorità giudiziaria).

Tale nuovo orientamento, il quale è stato espressamente disatteso dalla sentenza 26 marzo 2010 n. 7300 però, non chiarisce, in primo luogo, come possano esservi tabelle millesimali approvate con deliberazione dell’assemblea condominiale, se la precedente giurisprudenza aveva escluso una competenza dell’assemblea in merito, e, in secondo luogo, sembra porsi in contrasto la precedente giurisprudenza in tema di c.d. regolamento condominiale di origine “contrattuale”; tale giurisprudenza, infatti, aveva chiarito che occorre distinguere tra disposizioni tipicamente regolamentari e disposizioni contrattuali e che solo per le seconde è necessario, ai fini della loro modifica, l’accordo di tutti i partecipanti, mentre le prime sono modificabili con le maggioranze previste dalla legge, precisando ulteriormente che: a) sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità non può incidere la loro comune inclusione nel regolamento (sent. 14 novembre 1991 n. 12173); b) hanno natura contrattuale solo le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attribuite ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri (sent. 30 dicembre 1999 n. 943); sulla base di tali premesse non sembra, in linea di principio, non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell’art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegate ad un regolamento di origine c.d. “contrattuale”, ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella “diversa convenzione” di cui all’art. 1123 c.c., comma 1, (in senso conforme cfr. implicitamente la sentenza 2 giugno 1999 n. 5399, la quale, con riferimento ad una ipotesi in cui le tabelle allegate al c.d. regolamento contrattuale non avevano rispettato il principio della proporzionalità di cui all’art. 68 disp. att. cod. civ., ha affermato che le tabelle millesimali allegate a regolamento contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell’autorità giudiziaria).

Alla luce di quanto esposto deve, quindi, affermarsi che le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136 c.c., comma 2, ... “.

Suprema Corte di Cassazione
Sezioni Unite Civili
Sentenza 9 agosto 2010, n. 18477
Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 2 novembre 1994 I. E. conveniva il condominio di ****, di cui faceva parte, davanti al Tribunale di Roma, chiedendo che venisse dichiarata la nullità o annullata la delibera dell'assemblea condominiale in data 30 settembre 1994, con la quale era stata approvata a maggioranza, e non all'unanimità, la nuova tabella per le spese di riscaldamento.

Il condominio si costituiva, resistendo alla domanda, Con sentenza n. 21737/2000 il Tribunale di Roma dichiarava la nullità della delibera in questione.

Contro tale decisione proponeva appello l'altra condomina M. A.M.; la Corte di appello di Roma, con sentenza in data 13 ottobre 2004, confermava la decisione di primo grado, in base alla seguente motivazione:

Deve, preliminarmente, esaminarsi l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dalla I.. Tale eccezione è priva di pregio.

Ed invero, la dichiarazione di nullità della deliberazione in questione incide non solo sulla gestione delle cose comuni, ma anche sul diritto soggettivo dell'appellante all'attribuzione di una quota millesimale corrispondente all'effettiva consistenza della sua proprietà esclusiva usufruente del servizio di riscaldamento.

Nel merito, l'appello non appare fondato e deve essere, pertanto, rigettato proprio per la considerazione suesposta ed in base alla quale esso deve ritenersi ammissibile. Infatti, le tabelle millesimali, comprese quelle relative a servizi dei quali i singoli condomini usufruiscono in maniera diversa quali il riscaldamento le scale e gli ascensori, sono pur sempre riferite alle esclusiva proprietà dei singoli partecipanti al condominio e costituiscono il presupposto per la concreta ripartizione della relative spese.

Sulla base di tale distinzione deve essere interpretato il combinato disposto dell'art 1138 c.c., commi 1 e 3 nel senso che, mentre il regolamento, riguardante la concreta ripartizione delle spese, può essere approvato dalla maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, le tabelle, millesimali devono essere approvate all'unanimità.

La circostanza che la precedente tabella millesimale, che non risulta essere stata autonomamente impugnata, è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, non ha alcun rilievo nella presente fattispecie, perché non legittima l'approvazione di una nuova tabella con una votazione diversa da quella unanime.

Proprio tale influenza impedisce il rilievo di ufficio della nullità della delibera che ha approvato la precedente tabella nella presente controversia che riguarda soltanto la validità della deliberazione impugnata.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione, con tre motivi, M.A.M..

Resiste con controricorso I.E., che ha anche proposto ricorso incidentale condizionato, con un unico motivo.

Motivi della decisione

Va preliminarmente disposta la riunione dei ricorsi.

Con il primo motivo M.A.M. si duole del fatto che i giudici di merito abbiano ritenuto che le tabelle millesimali vanno approvate all'unanimità, per cui non sarebbe sufficiente la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, al quale rinvia l'art. 1128 c.c., comma 3, in tema di approvazione del regolamento di condominio, al quale, in base al disposto dell'art. 68 disp. att. cod. civ., le tabelle millesimali devono essere allegate.

Ritiene il collegio che la doglianza sia fondata.

Per lungo tempo questa S.C. ha ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali è necessario il consenso di tutti i condomini; ove tale consenso unanime manchi, alla formazione delle tabelle provvede il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini (cfr. in tal senso: sent. 5 giugno 2008 n. 14951; 19 ottobre 1988 n. 5686; 17 ottobre 1980 n. 5593; 18 aprile 1978 n. 1846; 8 novembre 1977 n. 4774; 6 marzo 1967 n. 520).

A sostegno di tale tesi sono stati addotti vari argomenti.

Si è affermato che la determinazione dei valori della proprietà di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi è regolata direttamente dalla legge, per cui non rientra nella competenza dell'assemblea (sent. 27 dicembre 1958 n. 3952; 9 agosto 1996 n. 7359) oppure si è fatto riferimento alla natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur non potendo essere considerato come contratto, non avendo carattere dispositivo (in quanto con esso i condomini, almeno di solito, non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma intendono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini (sent. 8 luglio 1964 n. 1801) oppure ancora si è fatto leva sul fatto che, essendo le tabelle millesimali predisposte anche al fine del computo della maggioranza dei condomini (quorum) nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione e alla validità delle deliberazioni assembleari, e quindi non possono formarne oggetto (sent. 6 marzo 1967, cit., per la quale il fatto che le tabelle siano

contenute nel regolamento, a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., sta semplicemente ad indicare una allegazione formale che non muta la natura intrinseca dell'istituto come innanzi descritta).

Secondo tale orientamento, in conseguenza della inesistenza di una norma la quale attribuisca all'assemblea la competenza a deliberare in tema di tabelle millesimali, la deliberazione di approvazione delle tabelle adottata a maggioranza è inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo (sent. 9 agosto 1996 n. 7359).

La eventuale approvazione a maggioranza di una tabella millesimale non sarebbe, tuttavia, senza effetti.

Si è, in proposito, affermato che le deliberazioni in materia adottate dalla assemblea, sia a maggioranza sia ad unanimità dei soli condomini presenti, configurerebbero una ipotesi di nullità non assoluta, ma soltanto relativa, in quanto non opponibile dai condomini consenzienti, e non obbligherebbero i dissenzienti e gli assenti, i quali potrebbero dedurne la inefficacia secondo i principi generali, senza essere tenuti all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (sent. 6 marzo 1967, cit.; 23 dicembre 1967 n. 3012/6 maggio 1968 n. 1385; 6 marzo 1970 n. 561; 14 dicembre 1974 n. 4274; nel senso che gli assenti ed i dissenzienti potrebbero far valere la nullità relativa dell'atto, ai sensi dell'art. 1421 cod. civ., costituita dalla loro mancata adesione, cfr. sent. 14 dicembre 1999 n. 14037).

La limitata efficacia da attribuire a tabelle millesimali approvate a maggioranza è stata giustificata con la considerazione che la determinazione dei valori viene attuata agli effetti degli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c.: essa riguarda, cioè, la ripartizione delle spese e il funzionamento delle assemblee, ma non incide sui diritti reali, e neppure sul valore reale dei beni; dato che, a norma dell'art. 68 cit., u.c., nell'accertamento dei valori in millesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione della cosa, ne consegue che la formazione o la modificazione dei valori millesimali non può che dar luogo a un rapporto di natura personale, le cui diverse determinazioni ben possono avere efficacia limitatamente ai condomini che le posero in essere, senza che, al riguardo, debba dunque parlarsi di nullità assoluta (6 marzo 1967, cit.).

Si è anche ritenuto (sent. 6 marzo 1967, cit.) che la impugnazione non è consentita neppure al successore a titolo particolare nella proprietà dell'appartamento del condomino che ha dato il suo consenso alla approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali: posto, infatti, che gli obblighi dei condomini, relativi ai beni compresi nel condominio, come quello della partecipazione alle spese comuni, o del rispetto della maggioranza assembleare, rappresentano, nell'ambito del particolare istituto, vincoli di natura personale previsti dalla legge (e non dalla volontà delle parti) in diretta dipendenza del diritto reale, essi si trasferiscono automaticamente, anche per atto tra vivi,

con il trasferimento di quel diritto, e indipendentemente dalle limitazioni che derivano dalla pubblicità per esso prevista, alla stregua di quanto avviene, a causa del loro carattere ambulatorio, per le obbligazioni propter rem o rei cohaerentes, non potrebbe negarsi che anche le determinazioni necessariamente connesse con quegli obblighi si trasferiscano contemporaneamente con essi nel successore a titolo particolare, in forza del principio per il quale l'oggetto del trasferimento perviene all'acquirente nella stessa misura e con le stesse facoltà con cui esso appartenne al precedente titolare (*nemo plus iuris quam ipse habet transferre potest*). Tale conclusione troverebbe conferma nella considerazione che la stessa osservanza dei valori millesimali costituisce una obbligazione ex lege, sì che, rappresentando i valori medesimi la valutazione proporzionale della parte rispetto al tutto, ed avendo funzione strumentale al fine precipuo della ripartizione delle spese comuni e della formazione del quorum della maggioranza assembleare, essi vengono, in sostanza, a realizzare la quantificazione e la determinazione concreta di quell'obbligo, con la conseguenza che, con il trasferimento di esso nel successore a titolo particolare, si trasferisce la determinazione concreta dei valori fatta in sede assembleare con il consenso del dante causa, in forza dei principi sopra enunciati.

Secondo altre decisioni la deliberazione assunta a maggioranza sarebbe affetta da nullità assoluta (e quindi inefficace anche per coloro che hanno votato a favore) ove non sia stata assunta con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino anche la metà del valore dell'edificio, mentre sarebbe affetta da nullità relativa derivante dalla loro mancata adesione solo nei confronti degli assenti e dissenzienti ove assunta con la maggioranza in questione (sent. 24 novembre 1983 n. 7040; 9 febbraio 1985 n. 1057).

E' stata anche prospettata la semplice inefficacia della delibera di approvazione non all'unanimità dei condomini, da ritenere condizionata al raggiungimento in epoca successiva del consenso unanime verificatosi in virtù dell'applicazione di fatto delle tabelle da parte dei condomini assenti (sent. 17 ottobre 1980 n. 5593).

E' comunque costante l'affermazione che nel comportamento dei condomini assenti i quali abbiano pagato i contributi condominiali secondo la tabelle approvate a maggioranza è possibile individuare una accettazione delle tabelle stesse, non vertendosi in tema di effetti reali, per cui il consenso alla approvazione delle tabelle, non postulando il requisito di particolari requisiti formali, può ben manifestarsi per *facta concludentia* (sent. 8 novembre 1977 n. 4774; 19 ottobre 1988 n. 5686).

Principi analoghi sono stati affermati con riferimento alla modifica delle tabelle millesimali.

Si è, pertanto, ritenuto che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o

l'acquiescenza rappresentata dalla concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni (sent. 16 luglio 1991 n. 7884; 19 ottobre 1988 n. 5686), può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco di tutti i condomini (sent. 17 maggio 1994 n. 4814).

Il consenso non potrebbe, invece, dedursi dal comportamento tenuto da quei condomini che nella assemblea abbiano già espresso dissenso dalla approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, in presenza della loro esplicita volontà, non è lecito ricercare una contraria volontà tacita o presunta che sulla prima dovrebbe prevalere (sent. 9 febbraio 1985 n. 1057; nel senso che i condomini, partecipando alle assemblee per tre anni ed effettuando i pagamenti in conformità delle nuove tabelle, non manifestano per facta concludentia quel consenso che avevano espressamente negato in occasione della relativa delibera condominiale cfr. sent. 28 aprile 2005 n. 8863) o dal comportamento degli acquirenti (sent. 9 agosto 1996 n. 7359).

Si distacca implicitamente, ma immotivatamente, da tale orientamento la sentenza 11 febbraio 2000 n. 1520, secondo la cui "massima" la modifica delle tabelle millesimali già esistenti, ovvero la creazione di tali tabelle, costituisce facoltà riservata all'assemblea dei condomini, e non rientra nei compiti dell'amministratore di condominio.

Rileva il collegio che gli argomenti addotti per sostenere la tesi della incompetenza della assemblea in ordine alla approvazione delle tabelle millesimali non sembrano convincenti.

In ordine all'argomento secondo il quale la determinazione dei valori della proprietà di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi è regolata direttamente dalla legge, per cui non rientra nella competenza dell'assemblea, si può obiettare che: a) la legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi, ma si limita a stabilire che essi debbono essere espressione del valore di ogni piano o porzione di piano, escludendo l'incidenza di determinati fattori (art. 68 disp. att. c.c.); b) se la determinazione dei valori delle singole unità immobiliari e la loro espressione in millesimi fosse effettivamente regolata dalla legge, nel senso di escludere ogni margine di discrezionalità, non si comprenderebbe per quale motivo le tabelle millesimali dovrebbero essere necessariamente approvate all'unanimità o formate in un giudizio da svolgere nel contraddittorio di tutti i condomini, potendo, in teoria, addirittura provvedere l'amministratore.

La affermazione che la necessità della unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di

accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni è in contrasto con quanto ad altri fini sostenuto nella giurisprudenza di questa S.C. e cioè che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti (sent. 25 gennaio 1990 n. 431; 20 gennaio 1977 n. 298; 3 gennaio 1977 n. 1; nel senso che non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali,

in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distruzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti, cfr. sent. 28 giugno 1979 n. 3634).

Quando, poi, i condomini approvano la tabella che ha determinato il valore dei piani o delle porzioni di piano secondo i criteri stabiliti dalla legge non fanno altro che riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo della proporzione tra il valore della quota e quello del fabbricato; in sintesi, la misura delle quote risulta determinata in forza di una precisa disposizione di legge.

L'approvazione del risultato di una operazione tecnica non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi: il valore di una cosa è quello che è e il suo accertamento non implica alcuna operazione volitiva, ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale.

Il fine dei condomini, quando approvano il calcolo delle quote, non è quello di rimuovere l'incertezza sulla proporzione del concorso nella gestione del condominio e nelle spese: incertezza che non esiste perché il rapporto non può formare oggetto di discussione, dovendo essere determinato sulla base di precise disposizioni; il fine dei condomini è solo di quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un

rapporto di valori preesistente e per conseguire questo scopo non occorre un negozio il cui schema contempla come intento tipico l'eliminazione dell'incertezza mediante accertamento e declaratoria della situazione preesistente.

In definitiva, **la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino**, che è nella legge prevista, **ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica**; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà

delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali.

Se si considera che in base all'art. 68 disp. att. c.c. **le tabelle servono agli effetti di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea, si avverte subito la difficoltà di supporre che una determinazione ad opera dell'assemblea possa incidere sul diritto di proprietà del singolo condomino.** Una determinazione che non rispecchiasse il valore effettivo di un piano o di una porzione di piano rispetto all'intero edificio potrebbe risultare pregiudizievole per il condomino, nel senso che potrebbe costringerlo a pagare spese condominiali in misura non proporzionata al valore della parte di immobile di proprietà esclusiva, ma non inciderebbe sul diritto di proprietà come tale, ma piuttosto sulle obbligazioni che gravano a carico del condomino in funzione di tale diritto di proprietà, a cui si può porre riparo mediante la revisione della tabella ex art. 69 disp. att. c.c..

Un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni, poi, dovrebbe risultare per iscritto; non sembra possibile, pertanto, sostenere che il consenso dei condomini che non hanno partecipato alla delibera di approvazione delle tabelle millesimali potrebbe essere validamente manifestato per facta concludentia dal comportamento dagli stessi tenuto successivamente alla delibera stessa, a prescindere dal fatto che è difficile attribuire un valore negoziale alla manifestazione di volontà dei condomini diretta alla approvazione della delibera (cioè di assunzione di un impegno nei confronti di coloro che hanno votato nello stesso modo e di proposta contrattuale nei confronti degli altri condomini) sia al comportamento degli altri condomini successivo alla delibera (cioè di accettazione di una proposta).

Anche la affermazione secondo la quale le tabelle millesimali, essendo predisposte anche al fine del computo delle maggioranze nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione ed alla validità delle deliberazioni assembleari e non possono quindi formarne oggetto, sembra in contrasto con la giurisprudenza secondo la quale **un criterio di identificazione delle quote di partecipazione condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il valore dell'intero edificio, preesiste alla formazione delle tabelle millesimali e consente di valutare** (ove occorre a posteriori ed in giudizio) **se i quorum di costituzione dell'assemblea e di deliberazione sono stati raggiunti, per cui le tabelle agevolano, ma non condizionano addirittura lo svolgimento delle assemblee ed in genere la gestione del condominio** (cfr., in tal senso, da ultimo: sent. 25 gennaio 1990, cit.; 20 gennaio 1977, cit.; 3 gennaio 1977, cit.).

In ordine alla affermazione che la deliberazione con la quale l'assemblea dovesse approvare non all'unanimità le tabelle millesimali sarebbe affetta da nullità assoluta (e quindi inefficace anche per coloro che

hanno votato a favore) ove non assunta con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino anche la metà del valore dell'edificio, mentre sarebbe affetta da nullità relativa solo nei confronti degli assenti e dissenzienti, ove assunta con la maggioranza in questione, è agevole osservare che presuppone una distinzione tra nullità relativa e nullità assoluta di cui non vi traccia nella legge ed è affetta da una intima contraddizione, in quanto se si parte dalla premessa che l'assemblea non ha il potere di deliberare a maggioranza, non si riesce a comprendere come, a seconda della maggioranza raggiunta, il vizio sarebbe di maggiore o minore gravità.

Da un punto di vista pratico la tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali presenta, poi, degli inconvenienti.

Non va, infatti, dimenticato che i contratti vincolano solo le parti ed i loro successori a titolo universale. Il considerare una tabella millesimale vincolante per i condomini solo in virtù del consenso dagli stessi, espressamente o tacitamente manifestato, comporterebbe la inefficacia della tabella stessa nei confronti di eventuali aventi causa a titolo particolare dai condomini, con la conseguenza che ad ogni alienazione di una unità immobiliare dovrebbe far seguito un nuovo atto di approvazione o un nuovo giudizio avente ad oggetto la formazione della tabella.

Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, **se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio.**

In senso contrario non sembra si possa sostenere (sent. 6 marzo 1967, cit.) che la allegazione delle tabelle al regolamento è puramente formale, ma non significa anche identità di disciplina in ordine alla approvazione.

In linea di principio, infatti, un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente.

Va, infine, rilevato che la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto nel caso di errori

nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c..

Negli ultimi tempi si è affermato un orientamento il quale si distingue inconsapevolmente da quello "tradizionale" e secondo il quale in tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale - in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti condomini - possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale - le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2 (in relazione all'art. 1138 c.c., comma 3) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2 (sent. 28 giugno 2004 n. 11960; in senso conforme cfr.: sent. 23 febbraio 2007 n. 4219/25 agosto 2005 n. 17276; sembra operare un sintesi tra il nuovo ed il precedente orientamento la sentenza 28 aprile 2005 n. 8863, per la quale l'adozione di nuove tabelle millesimali a modifica di quelle allegate a regolamento contrattuale deve essere deliberata con il consenso di tutti i condomini e, in presenza di espresso dissenso, non può ritenersi prevalere una volontà diversa, tacita o presunta, essendo quest'ultima di per sé intrinsecamente equivoca; non è ben chiaro il pensiero della sentenza 22 novembre 2000 n. 15094, la cui "massima" afferma che la divergenza tra i valori, reali dei piani o delle porzioni di piano, rapportati al medesimo, e le tabelle millesimali derivata da innovazioni e ristrutturazioni successive all'atto che le approva giustifica la revisione delle stesse ad opera dell'assemblea condominiale, dei condomini per contratto, ovvero dell'autorità giudiziaria).

Tale nuovo orientamento, il quale è stato espressamente disatteso dalla sentenza 26 marzo 2010 n. 7300 però, non chiarisce, in primo luogo, come possano esservi tabelle millesimali approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale, se la precedente giurisprudenza aveva escluso una competenza dell'assemblea in merito, e, in secondo luogo, sembra porsi in contrasto la

precedente giurisprudenza in tema di c.d. regolamento condominiale di origine "contrattuale"; tale giurisprudenza, infatti, aveva chiarito che occorre distinguere tra disposizioni tipicamente regolamentari e disposizioni contrattuali e che solo per le seconde è necessario, ai fini della loro modifica, l'accordo di tutti i partecipanti, mentre le prime sono modificabili con le maggioranze previste dalla legge, precisando ulteriormente che: a) sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità non può incidere la loro comune inclusione nel regolamento (sent. 14 novembre 1991 n. 12173); b) hanno natura contrattuale solo le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attribuite ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri (sent. 30 dicembre 1999 n. 943); sulla base di tali premesse non sembra, in linea di principio, poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, (in senso conforme cfr. implicitamente la sentenza 2 giugno 1999 n. 5399, la quale, con riferimento ad una ipotesi in cui le tabelle allegate al c.d. regolamento contrattuale non avevano rispettato il principio della proporzionalità di cui all'art. 68 disp. att. cod. civ., ha affermato che le tabelle millesimali allegate a regolamento contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria).

Alla luce di quanto esposto deve, quindi, affermarsi che **le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139 c.c., comma 2**, con conseguente fondatezza del primo motivo ricorso principale ed assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso.

Occorre conseguentemente procedere all'esame dell'unico motivo del ricorso incidentale condizionato, con il quale si deduce testualmente: La eccezione che nel caso di specie si tratta di una tabella approvata a maggioranza, è stato dedotto e provato dalla M. solo in grado di appello, incorrendo così nel divieto di allegare nuove prove in secondo grado.

Il motivo è infondato, in base alla decisiva considerazione che tutto il giudizio si è svolto sul presupposto pacifico che esso aveva ad oggetto la impugnazione di una deliberazione che aveva approvato a maggioranza e non all'unanimità le tabelle millesimali per le spese di riscaldamento.

In definitiva, va accolto il primo motivo del ricorso principale, con assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso e va rigettato il ricorso incidentale.

In relazione al motivo accolto la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Roma.

In considerazione della particolarità e complessità della questione, ritiene il collegio di compensare le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

LA CORTE

riunisce i ricorsi; accoglie il primo motivo del ricorso principale, con assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso; rigetta il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Roma; compensa le spese del giudizio di cassazione.

- **Il concetto di errore rilevante ai fini della revisione delle tabelle millesimali.**

Cassazione - Sezione seconda - sentenza 9 febbraio - 26 marzo 2010, n. 7300

La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza 26 marzo 2010 n. 7300, specifica che la revisione delle tabelle millesimali di origine contrattuale può avvenire anche quando l'errore consiste "nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle". La pronuncia è significativa poiché s'inserisce nell'ambito di un contrasto giurisprudenziale mai sopito (nonostante un intervento delle Sezioni Unite del Supremo Collegio) che ruota attorno al significato d'attribuire al termine errore, il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., legittima la richiesta di revisione delle tabelle millesimali.

Vale la pena dunque, per comprendere l'importanza della pronuncia, inquadrare il contesto nella quale si è inserita. Ai sensi del succitato art. 69 disp. att. c.c., la revisione dei valori proporzionali dei piani può essere richiesta (anche nell'interesse di un solo condomino), tra gli altri motivi, "quando risulta che sono conseguenza di un errore". Nel corso del tempo, soprattutto in relazione alle c.d. tabelle millesimali contrattuali (che tra le altre cose per l'orientamento giurisprudenziale maggioritario sono le uniche ad avere effettivo valore cfr., ex multis, Cass. 5 giugno 2008 n. 14951) s'era posto il problema di capire se l'errore rilevante fosse solamente quello obiettivo nella redazione delle tabelle o anche quello ex art. 1428 c.c. inerente il vizio del consenso. Sul punto, in seguito al contrasto interpretativo creatosi, sono dovute intervenire le Sezioni Unite chiarendo che, indipendentemente dalla natura delle tabelle, "l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle" (Cass. SS.UU. 9 luglio 1997 n. 6222). In sostanza, *res sic stantibus*, se un condomino ha firmato le tabelle nella convinzione che fossero derogatorie rispetto ai criteri legali ed invece non lo sono, tale errore che, anche se astrattamente, potrebbe rilevare ai fini della richiesta di annullamento ex art. 1428

c.c., non ha importanza. Il comproprietario potrebbe quindi chiedere la revisione delle tabelle solo se quelle conformi ai criteri legali, da lui non volute, risultassero poi, in concreto, difformi rispetto ai parametri obiettivi. In tal senso quindi si parla di errore oggettivo. A dir di un altro orientamento, successivo e contrario al principio espresso dalle Sezioni Unite, "nel caso in cui la tabella millesimale è contrattuale, per l'appunto nella specie, l'azione prevista dall'art. 69 disp. att. cod. civ., fondata sull'oggettiva violazione del ricordato principio legislativo, non è esperibile, ed è esperibile invece l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà (vedi in tal senso la sentenza di questa Corte, sez. II, 1 marzo 2000, n. 2253)" (così Cass. 12 giugno 2001 n. 7908). Tralasciando (poiché non rileva in questa sede) il fatto che quest'orientamento riconosce, seppur implicitamente, la possibilità di addivenire ad un'approvazione assembleare delle tabelle millesimali (sul contrasto inerente la natura delle tabelle, per il quale è pendente un giudizio innanzi alle Sezioni Unite, si veda Cass. ord. n. 2598/09) ed aderendo a quest'indirizzo, si dà per scontato che l'approvazione contrattuale delle tabelle implichi l'accettazione di una deroga ai criteri legali, sicché non si possa lamentare l'obiettiva divergenza dei valori ma sono l'errore vizio della volontà. Come dire, il condomino che approva una tabella nella convinzione che la stessa sia derogatoria rispetto ai criteri e poi non lo è, potrà impugnare la stessa tabella, qualora sia in grado di dimostrare l'errore ex art. 1428 c.c., se non rispecchia gli accordi in deroga; ma se ha firmato nella convinzione che le tabelle rispecchino i parametri legali e, invece, v'è un'obiettiva divergenza non potrà far nulla. Tra queste due impostazioni s'è inserita con un'interpretazione mezzana la sentenza 7300 della Suprema Corte, chiamata per l'appunto a dare giustizia in una fattispecie relativa alla revisione delle tabelle millesimali in cui i condomini ricorrenti in Cassazione, aggrappandosi all'ultimo orientamento esposto, chiedevano tra le altre cose l'annullamento della sentenza di secondo grado che, in accoglimento della domanda riconvenzionale del Condominio, aveva disposto la revisione delle tabelle millesimali. Secondo la Corte di Cassazione, che come detto s'inserisce tra i due orientamenti citati, "poiché, nonostante la forma adottata (conseguente alla predisposizione della tabella dall'unico originario proprietario ed alla accettazione dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari ovvero al raggiungimento di un accordo unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio), la semplice dichiarazione di approvazione non ha natura negoziale, l'errore che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dall'art. 1428 c.c. e segg., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle" (Cass. 26 marzo 2010 n. 7300).

In sintesi, quindi, se con le tabelle millesimali d'origine contrattuale s'è inteso adottare il criterio legale di ripartizione delle spese ma le tabelle stesse risultano obiettivamente difformi in relazione ai parametri legali, il condomino è legittimato a proporre la domanda di revisione ex art. 69 disp. att. c.c.

Cassazione - Sezione seconda

Sentenza 9 febbraio - 26 marzo 2010, n. 7300

Svolgimento del processo

1.- Con atto notificato il 13 giugno 1998, (...), proprietari di un appartamento ubicato nello stabile di Via (...), hanno convenuto innanzi al Tribunale di Chiavari il Condominio, chiedendo l'annullamento della delibera assembleare adottata in data 27 settembre 1997, in tesi per mancata convocazione di essi condomini, in via subordinata nella parte in cui aveva disposto, a maggioranza e non con il consenso di tutti i condomini, la modifica delle tabelle millesimali (...) allegate al regolamento contrattuale.

In data 31 luglio 1998 si è costituito il Condominio, chiedendo il rigetto della domanda attrice e, in via riconvenzionale, domandando - in forza del mandato deliberato dall'assemblea in data 29 luglio 1998 - la revisione e la modifica delle tabelle millesimali (...), assumendo che esse erano state predisposte in base alle superfici dei vari appartamenti, con indicazione errata della superficie dell'appartamento n. (...), di proprietà degli attori. Il Condominio ha inoltre chiesto, in ragione della domanda formulata, l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini personalmente ed il conseguente differimento della prima udienza.

In data 11 settembre 1998 si sono costituiti, depositando comparsa per intervento volontario, (...) i quali si sono associati nella richiesta di revisione delle tabelle millesimali formulata con domanda riconvenzionale dal Condominio.

Alla prima udienza del 22 gennaio 1999 (così differita la prima udienza a causa della autorizzata integrazione del contraddittorio) si è costituito (...), il quale ha sollevato critiche in ordine alla domanda proposta dal Condominio, peraltro rimettendosi a giustizia.

Sono invece rimasti contumaci (...).

Fissata l'udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., il Giudice del Tribunale di Chiavari ha dato lettura del dispositivo all'udienza del 21 maggio 2001 ed il giorno successivo ha depositato in cancelleria la motivazione della decisione assunta.

2.- Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 3 marzo 2004, la Corte d'appello di Genova ha dichiarato la nullità della sentenza di primo grado; decidendo nel merito, ha poi dichiarato la nullità della delibera assembleare del 27 settembre 1997 nella parte in cui aveva disposto la modifica delle tabelle millesimali (...) allegate al regolamento contrattuale e, per l'effetto, ha dichiarato nullo il riparto di spese 1997/1998 in quella seduta approvato; in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dal Condominio e dai condomini convenuti, ha ordinato al Condominio di adottare le tabelle millesimali (...), così come revisionate dal c.t.u. geom. (...) alle pag. 7, 8, 9 e 10 del suo elaborato in data 30 gennaio 2001 e con le concordi rettifiche di cui al verbale di udienza del 23 febbraio 2001; ha compensato tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

2.1. - La Corte ha preliminarmente riconosciuto che l'ordinanza in data 8 maggio 2001, di fissazione della precisazione delle conclusioni e della discussione orale, è stata notificata tardivamente agli attori, tanto che il difensore degli stessi non è comparso all'udienza fissata: di qui la nullità della sentenza di primo grado, ma non del procedimento che l'ha preceduta, in quanto tutta la causa, ed in particolare l'istruttoria, sino all'udienza del 7 maggio 2001 si è svolta nel regolare contraddittorio delle parti. Nel merito, la Corte d'appello, nel respingere la domanda di nullità della delibera assembleare del 27 settembre 2007 per mancata convocazione dei condomini (...), ha ritenuto raggiunta la prova tanto del fatto che le convocazioni per la suddetta assemblea erano state depositate nelle cassette postali dei vari condomini all'inizio del mese di settembre, e quindi sicuramente con il rispetto del termine di 15 giorni previsto dall'art. 18 del regolamento condominiale, tanto della circostanza che (...) avevano effettivamente ritirato detta convocazione dalla loro cassetta postale, avendo gli stessi telefonato allo studio dell'amministratore per informarlo che non sarebbero stati presenti all'assemblea. In ogni caso - ha precisato la Corte territoriale - il vizio lamentato comporterebbe, non la nullità, ma la semplice annullabilità della delibera, e nella specie la notifica dell'atto di citazione è avvenuta tardivamente, successivamente al decorso del termine di decadenza di trenta giorni dall'avvenuta conoscenza della delibera stessa.

Quanto alla nullità della delibera assembleare di revisione delle tabelle millesimali, adottata senza il consenso di tutti i condomini, la Corte del gravame ha giudicato tale domanda fondata, rilevando che "gli stessi convenuti, odierni appellati, avevano già in primo grado praticamente aderito alla domanda degli attori".

In ordine alla riconvenzionale proposta dal Condominio, la Corte territoriale - ritenuta l'ammissibilità della domanda, ai sensi dell'art. 36 c.p.c., attesa l'unicità del rapporto e della situazione giuridica da cui traggono origine le contrapposte pretese delle parti - ha ritenuto dimostrato, alla luce della

disposta c.t.u., che le tabelle millesimali erano frutto di un errore, avendo il costruttore indicato in alcune di esse una superficie piana dell'appartamento n. (...) inferiore a quella effettiva.

3.- Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello (...) hanno proposto ricorso, con atto notificato il 10 e l'11 febbraio 2005, sulla base di cinque motivi. Gli intimati indicati in epigrafe non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti hanno depositato una memoria illustrativa.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo i ricorrenti denunciano "violazione e falsa applicazione degli artt. 75, 81, 102, 105, 167, 180, 269 e 105 c.p.c., art. 1130 c.c. e art. 69 disp. att. c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3". Premesso che l'azione di revisione delle tabelle millesimali può essere proposta solo da uno o più condomini dell'edificio cui le tabelle si riferiscono, non già dal Condominio, i ricorrenti sostengono che l'azione proposta dal Condominio in persona del suo amministratore all'atto della costituzione in primo grado e riproposta in appello doveva essere dichiarata inammissibile, per radicale difetto di legittimazione attiva in capo al soggetto che l'ha esercitata. Inoltre l'intervento svolto in giudizio da alcuni condomini non integrerebbe esercizio autonomo, da parte di essi, dell'azione di revisione delle tabelle: i condomini, infatti, si sono limitati ad aderire all'azione proposta dal Condominio, chiedendone l'accoglimento senza farla propria.

1.1 - La censura è infondata.

Per ragioni di economia processuale, non occorre in questo caso affrontare la questione preliminare se - come sostengono i ricorrenti e come si ricava da un indirizzo della giurisprudenza di questa Corte (Sez. 2^a, 6 luglio 1984, n. 3967) - la legittimazione a richiedere la revisione della tabella millesimale che si assuma inficiata da errore, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., spetti esclusivamente al singolo condomino, in ragione della esorbitanza della lite dall'ambito delle cose o interessi comuni e della incidenza sui diritti esclusivi dei partecipanti al condominio; o se tale legittimazione - come si desume da un altro orientamento (Sez. 2^a, 20 maggio 1966, n. 1307; Sez. 2^a, 26 febbraio 1976, n. 623) - competa anche all'amministratore (purché, come nella specie, munito di apposito mandato da parte dell'assemblea), e ciò sulla base del rilievo che la domanda di revisione della tabella millesimale, seppure diretta ad accertare l'esatto valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano nei confronti del valore dell'intero edificio, non investe l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti rientranti nell'esclusiva disponibilità dei titolari, e non incide, pertanto, sulle proprietà esclusive, ma riguarda piuttosto la corretta misura della

partecipazione del singolo proprietario al godimento delle cose comuni, con il corrispondente carico delle spese, e alla vita del condominio, e quindi coinvolge un interesse del gruppo.

L'intervento in causa, sin dal primo grado di giudizio, dei condomini (...) ed altri rende superfluo, per le ragioni di cui in appresso, addentrarsi sul punto.

Invero, poiché il condominio si configura come un ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale (Cass., Sez. 2^a, 7 dicembre 1999, n. 13716; Cass., Sez. 2^a, 24 maggio 2000, n. 6813; Cass., Sez. 2^a, 28 agosto 2002, n. 12588; Cass., Sez. 2^a, 21 febbraio 2007, n. 4014); ne consegue che l'intervento dei condomini in una causa iniziata dall'amministratore realizza un'ipotesi di intervento della parte, che è perfettamente ammissibile anche quando l'azione sia stata (in ipotesi) irregolarmente proposta per difetto di legittimazione dell'amministratore, trattandosi in tal caso di sostituzione del legittimato al non legittimato (Cass., Sez. 2^a, 9 aprile 1968, n.1068, in motivazione).

E siccome dalla comparsa di intervento emerge in modo evidente che - espressamente chiedendo, in accoglimento della domanda riconvenzionale del Condominio, la dichiarazione che le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale erano conseguenza di errore e la conseguente revisione e/o modifica delle stesse, con l'ordine di adottare ed assumere le tabelle che sarebbero risultate dall'espletanda c.t.u. - i condomini hanno inteso far propria la domanda avanzata in giudizio dall'amministratore, non v'è dubbio che l'azione di revisione delle tabelle per errore sia stata inserita nel giudizio, nel contraddittorio di tutti i partecipanti al condominio, da parte di coloro che erano sicuramente legittimati a proporla.

2. Il secondo mezzo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 36 c.p.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5. La domanda riconvenzionale avrebbe dovuto essere dichiarata inammissibile per mancanza della connessione obiettiva con la domanda principale. La domanda proposta dal (...) nei confronti del Condominio era infatti volta ad ottenere l'annullamento e/o la nullità della delibera condominiale, mentre la domanda riconvenzionale del Condominio tendeva a conseguire, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la revisione delle tabelle millesimali condominiali sul presupposto della loro erroneità, con effetti nei confronti di tutti i proprietari di unità immobiliari.

2.1. - La censura è priva di fondamento.

Secondo il costante orientamento di questa Corte, al quale il Collegio intende dare continuità, la domanda riconvenzionale è ammissibile anche qualora dipenda da un titolo diverso da quello dedotto in giudizio dall'attore o da quello che già appartiene alla causa come mezzo di eccezione,

purché ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni: (a) che la proposta domanda non ecceda la competenza del giudice adito dall'attore e sia conseguentemente rispettato il disposto del citato art. 36 c.p.c. che, pur favorendo il processo cumulato, prevede la possibilità di uno spostamento della competenza in conseguenza soltanto di

quelle riconvenzionali per le quali è espressamente prevista la possibilità di un simile effetto, e cioè di quelle oggettivamente e propriamente connesse, appunto, con il titolo dedotto dall'attore o con quello già appartenente alla causa come mezzo di eccezione; (b) che possa riconoscersi sussistente un certo collegamento oggettivo, sia pure non immediato, costituito da una situazione o rapporto che, comunque, sia a base delle opposte pretese ed implichi l'opportunità del *simultaneus processus* (Cass., Sez. 1, 26 febbraio 1990, n. 1431; Cass., Sez. Un., 18 maggio 1994, n. 4837; Cass., Sez. 1, 14 febbraio 2000, n. 1617; Cass., Sez. 3, 4 luglio 2006, n.15271).

Qualora, quindi, la domanda riconvenzionale non ecceda la competenza del giudice della causa principale, con essa può dedursi anche un titolo non dipendente da quello fatto valere dall'attore a fondamento della sua domanda, a condizione che sussista con questo un collegamento oggettivo che giustifichi l'esercizio, da parte del giudice, della discrezionalità che può autorizzare il *simultaneus processus*.

A tale principio si è attenuta la sentenza impugnata, la quale ha esattamente rilevato che tra la domanda principale (diretta ad ottenere l'annullamento della delibera assembleare che aveva modificato, a maggioranza, le originarie tabelle millesimali allegate al regolamento contrattuale) e quella riconvenzionale (mirante ad ottenere la revisione per errore delle medesime tabelle) vi era una connessione oggettiva, giustificante il *simultaneus processus*, non eccedendo la riconvenzionale la competenza del giudice della principale.

3.- Con il terzo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c., dell'art. 1123 c.c., delle norme e dei principi in materia di autonomia negoziale - art. 1321 c.c. e segg. - e di vizi del consenso - art. 1427 c.c. e segg.; dell'art. 2697 c.c., nonché omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) si sostiene che ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art. 69 disp. att. c.c., non è irrilevante l'accertamento circa la natura negoziale o meno delle predette tabelle, poiché, in caso di tabella cosiddetta contrattuale, come nella specie, l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso. La Corte d'appello avrebbe erroneamente ritenuto che il Condominio potesse fondare la richiesta di revisione delle tabelle millesimali lamentando la sussistenza di un errore di fatto.

3.1. – La censura è priva di fondamento.

Chiamate a comporre il contrasto di giurisprudenza insorto circa l'ambito di applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c., comma 1, n. 1), le Sezioni unite di questa Corte, con la sentenza 9 luglio 1997, n. 6222, hanno affermato il principio di diritto secondo cui l'errore il quale giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dall'art. 1428 c.c. e segg., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse. Pertanto, la possibilità di impugnare le tabelle millesimali sotto il profilo dell'errore, chiedendone la revisione in corrispondenza degli effettivi valori delle singole unità immobiliari, sussiste anche qualora esse siano state predisposte dal venditore - costruttore ed accettate dagli acquirenti delle singole porzioni di piano in sede di stipula dei contratti di compravendita, cui siano allegate.

A tale conclusione le Sezioni unite sono giunte rilevando che l'art. 69 disp. att. c.c. 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.

Dopo il citato arresto delle Sezioni unite, all'interno della 2^a Sezione si sono riproposti orientamenti non convergenti.

In conformità all'indirizzo delle Sezioni Unite si sono espresse le sentenze 27 marzo 2001, n. 4421, e 28 marzo 2001, n. 4528, ribadendo che l'errore va identificato, anche là dove ci si trovi di fronte a tabelle millesimali allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

Secondo un altro indirizzo (sentenza 1 marzo 2000, n. 2253; sentenza 12 giugno 2001, n. 7908), invece, in caso di tabella cosiddetta contrattuale, l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso: in tal caso, pertanto, non è esperibile l'azione prevista dall'art. 69 disp. att. c.c., ma solo l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà. Questo orientamento si fonda sul rilievo che i criteri legali sanciti dall'art. 68 disp. att. c.c. per la determinazione della caratura millesimale dell'edificio condominiale sono sicuramente derogabili dalla volontà di (ovviamente) tutti i condomini, perché attengono a diritti dei quali essi possono liberamente disporre; e se i condomini, nell'esercizio della loro autonomia privata, stipulano una tabella millesimale diversa da quella che conseguirebbe all'applicazione degli anzidetti criteri legali, deve ritenersi che tale diversità essi abbiano voluto, diversità che non costituisce errore emendabile ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c..

Ad avviso del Collegio, la soluzione va individuata secondo una linea intermedia tra i due indirizzi che si confrontano, tenendo conto della concreta volontà manifestata dalle parti in sede di adozione del regolamento che contiene, in allegato, le tabelle millesimali.

Qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano in modo espresso dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e nell'art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, ultima parte, in questo caso la dichiarazione di accettazione ha un indubbio valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. attribuendo rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Opinare diversamente significherebbe condizionare la permanenza degli obblighi contrattualmente assunti al mero arbitrio di ciascuno di essi, ed in tal modo non riconoscere valore alla loro autonomia negoziale, pur essendo coinvolti soltanto diritti disponibili; e ciò in contrasto con quanto sancito dal citato art. 1123 c.c., comma 1, che consente espressamente deroghe convenzionali ai criteri legali di ripartizione delle spese condominiali.

Questa ipotesi, peraltro, non corrisponde all'id quod plerumque accidit, perché, anche quando la tabella millesimale è approvata in forma contrattuale (in quanto predisposta dall'unico originario proprietario ed accettata dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari ovvero abbia formato oggetto di accordo da parte di tutti i partecipanti al condominio), con essa i condomini, almeno di regola, non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma mirano, più semplicemente, a determinare quantitativamente tale portata. Il fine che di solito anima i condomini è quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente e di pervenire, così, ad una approvazione delle operazioni di calcolo in detta tabella documentate; di talché la tabella stessa non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica.

In tal caso, poiché, nonostante la forma adottata (conseguente alla predisposizione della tabella dall'unico originario proprietario ed alla accettazione dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari ovvero al raggiungimento di un accordo unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio), la semplice dichiarazione di approvazione non ha natura negoziale, l'errore che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dall'art. 1428 c.c. e segg., ma consiste nella obiettiva

divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

A tale principio si è attenuta la Corte territoriale: la quale - non risultando che con le tabelle millesimali, quantunque allegate ad un regolamento di origine contrattuale, si sia inteso espressamente derogare al regime legale di ripartizione delle spese, approvandosi la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1 - ha correttamente dato corso alla revisione, dando rilievo, appunto, alla mera, obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

4.- Con il quarto motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c., dell'art. 1123 c.c. e dell'art. 68 disp. att. c.c. e dei principi vigenti in materia di ripartizione tra i condomini delle spese comuni e compilazione delle tabelle millesimali; omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) si deduce che la revisione, al più, avrebbe dovuto essere subordinata al rilievo di una obiettiva divergenza tra il valore effettivo ed il valore proporzionale attribuito a ciascuna unità immobiliare. Ad avviso dei ricorrenti, il valore effettivo e quello proporzionale di un appartamento condominiale non possono essere espressi in ragione della sola superficie piana. In forza della sentenza impugnata, invece, l'appartamento int. (...), cui il costruttore aveva attribuito i millesimi in considerazione del fatto che trattasi di mansarda o di sottotetto, si è trovato attribuiti millesimi corrispondenti alla sola sua superficie piana (in misura doppia rispetto a quelli assegnati dal costruttore), senza alcuna considerazione per l'ampia metratura non effettivamente godibile a causa delle basse quote rilevabili in numerosi punti dell'appartamento.

4.1. - La censura è fondata

La Corte d'appello ha dato rilievo, ai fini del riconoscimento della sussistenza dell'errore di cui al citato art. 69 disp. att. c.c., alla maggiore ampiezza della superficie piana dell'appartamento di proprietà del (...) rispetto a quella indicata nelle tabelle.

Ora, nel condominio degli edifici, in tema di revisione per errore delle tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., al fine di accertare se, nella valutazione dei piani o delle porzioni di piano, si sia attribuito ad essi un valore diverso da quello effettivo, ben può il giudice limitarsi a considerare l'estensione della superficie piana, ma a condizione che tutti i piani o le porzioni di piano siano della stessa altezza; ove, invece, si tratti, come nella specie, di piani di diversa altezza, egli non può fare a meno, al detto fine, di valutare anche la cubatura reale.

Da tale principio di diritto la Corte territoriale si è discostata.

Essa ha finito con il rilevare la sussistenza dell'errore di cui al citato art. 69, ma omettendo di valutare che l'immobile di proprietà dei ricorrenti è un sottotetto e che, proprio in ragione della

ridotta altezza del medesimo, non tutti i metri quadrati di superficie piana corrispondono ad una superficie effettivamente godibile.

5- L'accoglimento del quarto motivo determina l'assorbimento del quinto mezzo (violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., e degli artt. 61 e 345 c.p.c.; omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5), con cui si lamenta che la Corte territoriale abbia ritenuto assolto l'onere probatorio gravante sul Condominio, per il semplice fatto che nel giudizio di primo grado aveva avuto luogo, senza opposizione degli attori, una c.t.u. disposta in relazione al quesito proposto dal Condominio stesso.

6.- La sentenza impugnata è cassata in relazione alla censura.

La causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Genova, che la deciderà in diversa composizione. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta i primi tre motivi, accoglie il quarto e dichiara assorbito il quinto; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese, alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione.

- **Millesimi approvati a maggioranza: ecco le prime anticipazioni giurisprudenziali sulla riforma del condominio.**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 11387/13; depositata il 13 maggio

Legittima l'approvazione a maggioranza – voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di almeno la metà del valore dell'edificio – delle tabelle millesimali.

Le tabelle millesimali conformi ai criteri legali di ripartizione delle spese sono uno strumento utile solamente per la formazione delle maggioranze assembleari ed per la suddivisione dei costi di gestione del condominio. A ciò si aggiunga che esse sono un allegato al regolamento condominiale ed in virtù dei principi generali, gli allegati, salvo espressa differente previsione, seguono la disciplina dettata per gli atti principali. In considerazione di ciò deve ritenersi legittima l'approvazione a maggioranza – voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di almeno la metà del valore dell'edificio – delle tabelle millesimali.

La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11387 depositata il 13 maggio 2013, conferma quanto stabilito dalle Sezioni Unite con l'arcinota sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010 e

pone le basi per il permanere di questo orientamento anche per il periodo successivo all'entrata in vigore della riforma del condominio.

L'approvazione a maggioranza delle tabelle, il decreto ingiuntivo e la nullità delle delibere presupposte. Questa in estrema sintesi la storia del caso giudiziario che ha portato alla sentenza in commento.

Un'assemblea delibera a maggioranza la modificazione delle tabelle millesimali. Successivamente ad una condolina viene ingiunto, tramite decreto, di pagare una somma a titolo di spese condominiali ma essa si oppone chiedendo la dichiarazione di nullità della delibera di approvazione delle tabelle millesimali e di conseguenza il ricalcolo delle spese effettivamente dovute. Dopo che in primo grado queste istanze sono state rigettate, la condolina proponeva appello e vedeva parzialmente accolte le sue domande.

Cambiano i principi di diritto e di conseguenza le decisioni della Corte si adeguano. La causa era stata iniziata e decisa nei suoi primi due gradi di giudizio, prima della fatidica sentenza n. 18477. Giunti in Cassazione, però, la situazione è cambiata; i principi di diritto che informano la materia dell'approvazione delle tabelle millesimali erano stati oggetto d'intervento nomofilattico da parte delle Sezioni Unite. Insomma, la causa ha preso un'altra piega, nel senso opposto. Dice la Corte, infatti, che «secondo il nuovo indirizzo giurisprudenziale delle Sez. U. (Cass. n. 18477/2010) l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, per cui esso non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.». Nella sentenza n. 18477 la Corte ha spiegato per quali motivi le tabelle millesimali, se conformi ai criteri legali, non debbano essere considerate alla stregua di un negozio di accertamento, quanto, piuttosto, di un atto di conferma della corretta traduzione numerica di rapporti proporzionali già esistenti fin dalla nascita del condominio. In questo contesto, hanno proseguito le Sezioni Unite (come ci ricorda la sentenza in commento), «se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio».

Il principio di diritto espresso dalle Sezioni Unite alla prova della riforma. La legge n. 220/2012 (la così detta riforma del condominio), che entrerà in vigore il prossimo 18 giugno, è intervenuta anche in materia di tabelle millesimali. I nuovi artt. 68 e 69 disp. att. c.c. legittimano, in determinate circostanze, la revisione e modificazione a maggioranza delle tabelle millesimali.

Dell'approvazione non si parla. *Res sic stantibus*, s'è pensato nelle prime riflessioni post riforma, ciò che è stato stabilito dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 18477 dovrebbe restare valido. La sentenza n. 11387/13, ce ne fornisce conferma. Infatti, *ad adivandum* della presa di posizione succitata, nella parte finale della motivazione si legge che «il legislatore (con la recente legge 11 dicembre 2012 n. 220 in vigore dal 18 giugno 2013) ha sostanzialmente recepito quanto l'insegnamento di cui alla sentenza delle S.U. n. 18477/10 modificando e profondamente innovando (art. 23, comma 1) l'art. 69 delle disp. att. c.c. Tale norma, nel testo novellato, prevede appunto in linea generale, che i valori espressi nelle tabelle millesimali "possono essere rettificati e modificati all'unanimità"; tuttavia a questa regola generale (inesistente nel testo previgente) prevede però che tali tabelle possono essere modificate anche nell'interesse di un solo condomino e con un numero di voti che rappresenti la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio)».

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 8 aprile - 13 maggio 2013, n. 11387

Presidente Triola – Relatore Bursese

Svolgimento del processo

E..P. , con atto di citazione notificato in data 16.7.04, proponeva opposizione al decreto ing. n. 20473/04 con il quale le era stato ingiunto il pagamento di oneri condominiali in favore del ricorrente Condominio via (omissis) , sulla base delle delibere assembleari del 9.12.03 3 del 14.1.04 - Chiedeva l'opponente la revoca del provvedimento monitorio deducendo che le spese in questione erano state calcolate sulla base di tabelle millesimali non corrette, per cui chiedeva che il giudice adito determinasse nella misura di legge le spese effettivamente dovute, dichiarando inesistenti, inefficaci ed in opponibili le delibere assembleari ed i conseguenti piani di riparto riguardanti le spese condominiali in questione. Nella resistenza dell'opposto Condominio, l'adito Tribunale di Milano con sentenza n. 1312/06 respingeva l'opposizione della P. e rigettava altresì le domande dalla medesima proposte, compensando le spese di giudizio. D.G. , quale erede universale della P. , appellava la sentenza, rilevando che la ripartizione delle spese era stata effettuata a seguito d'illegittima alterazione delle tabelle millesimali, per cui la causa doveva considerarsi alla stregua di un'impugnativa di delibere di riparto di spese proposta tardivamente e doveva apprezzarsi pertanto come intesa alla declaratoria di nullità della delibera modificativa - per carenza assoluta del potere dell'assemblea - delle tabelle millesimali precedenti senza l'esperimento dell'apposita procedura di revisione. Si costituiva l'appellato condominio chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

L'adita Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 1513/10 depositata il 19. maggio 2010, in parziale riforma dell'impugnata pronuncia, dichiarava la nullità della delibera condominiale del 13.3.2003, nella parte in cui si modificavano le quote millesimali già attribuite all'unità immobiliare dell'appellante e risultanti dalle tabelle allegate al regolamento condominiale. Secondo il giudice distrettuale doveva ritenersi nulla la menzionata delibera 13.3.2003 nella parte in cui modificava i criteri legali/convenzionali relativi alla ripartizione delle spese, con voto reso dall'assemblea a maggioranza, così esulando dalle proprie attribuzioni.

Per la cassazione della sentenza ricorre il Condominio sulla base di 2 censure. L'intimata resiste con controricorso. La causa era stata rinviata a n.r. per l'acquisizione della delibera del condominio autorizzativa dell'amministratore a stare in giudizio.

Motivi della decisione

1 - Con il 1^a motivo: viene denunciata la violazione dell'art. 1135 c.c. n. 2; 1138 co. 2 e 1138 c.c.. Deduce il condominio ricorrente che il giudice distrettuale ha statuito in ordine alla nullità radicale della delibera dell'assemblea condominiale del 13.3.03 che ha modificato la tabelle millesimali con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 co. 2 c.c. in quanto la stessa era stata assunta, non con il voto unanime di tutti i condomini, ma con la maggioranza se pur qualificata di cui all'art. 1136, co. 2 c.c.; tutto ciò peraltro in conformità con il precedente consolidato orientamento giurisprudenziale di questa Corte (Cass. 7359/96), che era stato però radicalmente innovato con la nota pronuncia delle S.U. n. 18477 del 9.8.2010 in forza della quale la modifica delle tabelle millesimali può essere fatta non più all'unanimità, ma con la maggioranza di cui all'art. 1138 c.c. Conseguentemente la decisione impugnata si pone in netto contrasto con il nuovo indirizzo della S.C. e quindi dev'essere annullata. La doglianza è fondata.

Invero, secondo il nuovo indirizzo giurisprudenziale delle Sez. U (Cass. Sentenza n. 18477 del 09/08/2010) l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, per cui esso non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.. Al riguardo, le S.U., dopo un'ampia e dettagliata rassegna critica della precedente, non univoca e variegata giurisprudenza di questa S.C. in tema di approvazione e modifica delle tabelle millesimali, ha posto finalmente un punto fermo alla controversa questione, in relazione ai criteri richiesti per l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali. Le S.U., in specie, si sono così espresse: "Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene

presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio. In senso contrario non sembra si possa sostenere (sent. 6 marzo 1967, cit.) che la allegazione delle tabelle al regolamento è puramente formale, ma non significa anche identità di disciplina in ordine alla approvazione". "In linea di principio, infatti, un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente. Va, infine, rilevato che la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c. Conclude quindi la Suprema Corte: "Alla luce di quanto esposto deve, quindi, affermarsi che le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c, comma 2, con conseguente fondatezza del primo motivo ricorso principale ed assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso".

Occorre aggiungere che il legislatore (con la recente legge 11 dicembre 2012 n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013) ha sostanzialmente recepito quanto l'insegnamento di cui alla sentenza delle S.U. n. 18477/10 modificando e profondamente innovando (art. 23, comma 1) l'art. 69 delle disp. att. c.c. Tale norma, prevede appunto in linea generale, che i valori espressi nelle tabelle millesimali "possono essere rettificati e modificati all'unanimità"; tuttavia a questa regola generale (inesistente nel testo previgente) prevede però che tali tabelle possono essere modificate anche nell'interesse di un solo condomino e con un numero di voti che rappresenti la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2 comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

In definitiva la Corte milanese ha deciso la sentenza in evidente contrasto con il nuovo indirizzo espresso dalle S.U. con la citata decisione, ciò che configura il denunciato vizio di cui alla censura in esame che dunque appare fondata.

L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento del 2 motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. in relazione a nuovi documenti prodotti in appello).

Conclusivamente va accolto il 1 motivo del ricorso; assorbito il 2 motivo; pertanto dev'essere cassata la sentenza impugnata in ragione del motivo accolto e la causa rinviata, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

P.Q.M.

la Corte accoglie il 1 motivo del ricorso; assorbito il 2 motivo; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

- **Spese condominiali: è possibile modificare i criteri di ripartizione per facta concludentia**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 13004/13; depositata il 24 maggio

E' da ritenersi legittima la deliberazione dell'assemblea di condominio con la quale è stato deciso di ripartire le spese condominiali in difformità alle tabelle vigenti e comunque in assenza di criteri millesimali corrispondenti alla situazione di fatto loro sottesa. La modificazione per facta concludentia, per potersi considerare valida, implica l'applicazione ripetuta ed incontestata nel tempo del criterio sostitutivo prescelto dall'assemblea condominiale. Tale decisione quindi non può considerarsi modificativa delle tabelle millesimali – che comunque possono essere modificate a maggioranza – ma solamente dei criteri di riparto delle spese.

La Cassazione, con la sentenza n. 13004 depositata il 24 maggio 2013, è tornata sull'argomento della ripartizione delle spese e delle modificazione dei criteri applicabili. Il risultato, per certi versi, conferma di quanto già detto in passato, è quello summenzionato. In buona sostanza per gli *ermellini*, il tempo unitamente alla mancata contestazione delle decisioni assembleari valgono al pari dell'accordo esplicito di operare in deroga alla legge ed ai criteri dettati dagli art. 1123 e ss. c.c. Si tratta dei così detti fatti concludenti.

Lo stenditoio trasformato in unità abitativa necessita di millesimi ai fini della partecipazione alle spese. La lite che ha portato alla pronuncia in commento prende spunto da due accadimenti: trasformazione di un locale stenditoio, ubicato all'ultimo piano dell'edificio, in unità immobiliare con contestuale annessione del medesimo alla proprietà della condolina, per semplicità Tizia, del piano sottostante e con attribuzione allo stesso di un numero di millesimi uguali alla porzione di piano confinante. Il tutto con il tacito assenso di Tizia. Accade poi che Tizia cede a Caia quell'appartamento. Da lì inizia la querelle giudiziaria durata circa vent'anni (nulla di nuovo sotto il sole!). In poche parole, secondo Caia quella ripartizione delle spese era da ritenersi errata in quanto non rispondente alle tabelle millesimali e comunque le deliberazioni che decidevano in tal senso erano da considerarsi viziate per una serie di errori nel procedimento di convocazione e verbalizzazione delle decisioni. La causa è arrivata ai giudici di piazza Cavour dopo che Caia

(anche questo nome di fantasia) aveva visto rigettare le proprie doglianze tanto in primo quanto in secondo grado.

La modifica dei criteri di ripartizione delle spese non necessita del consenso scritto di tutti i condomini: basta il ripetuto rispetto di quella decisione. Quando si parla di criteri di ripartizione delle spese condominiali, la stella polare è rappresentata dall'art. 1123 c.c.; alla fine del primo comma, ma il principio vale per ogni spesa, si dice che quanto stabilito da quella norma può essere derogato da una diversa convenzione. Alla lettera chiara della legge non poteva che seguire la conferma della giurisprudenza: «In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c.» (Cass. 5 novembre 2001 n. 13631). In questo contesto, ci si è domandati: quale forma devono assumere queste decisioni? E' necessaria la forma scritta come se si trattasse di un regolamento condominiale (cfr. Cass. SS.UU. n. 943/99)? Per diverse volte, ultime tra quelle annotate una pronuncia del 2004, la Cassazione ha affermato che «la disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in virtù di "diversa convenzione", che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condomini di differenti criteri di riparto delle spese» (Cass. 15 ottobre 2004 n. 20318 in Giust. civ. Mass. 2004, 10). Era questo, anche nella controversia cui ha dato giustizia la Cassazione con la sentenza n. 13004, il quesito principale. Nel caso di specie, si dibatteva in tema di spese per il riscaldamento; i criteri di ripartizione originari (*ergo*: le tabelle millesimali sottese) erano stati integrati con l'aggiunta dei millesimi anche per l'ex stenditoio. Tali modificazioni, adottate per più anni e mai contestati, debbono considerarsi legittime. Il perché, sulla scorta di un precedente del 2009, lo spiegano gli *ermellini* nella sentenza in commento, affermando che «la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso delle tabelle millesimali, o l'acquiescenza presentata dalla concreta disapplicazione delle stesse tabelle per più anni può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica dei criteri di ripartizione da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della relativa disciplina, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ma solo con il consenso anche tacito o per facta concludentia,

purché inequivoco dell'assemblea dei condomini (cfr.: Cass n. 3245/2009)». In questo contesto, al condomino che vuole contestare per via giudiziale lo *status quo*, chiosano i giudici nomofilattici, non resta che domandare la revisione delle tabelle millesimali. Si tratta di una presa di posizione, non nuova ma ormai sempre più costante, che deve mettere in guardia dal lassismo verso certe deliberazioni assembleari: anche se non per forza immediatamente per via giudiziale è sempre bene contestare ciò che si ritiene frutto di errore piuttosto che pagare in silenzio dando l'idea di accettare supinamente le decisioni assembleari. Diversamente s'è visto che cosa può accadere.

Legittimazione ad impugnare, convocazione dell'assemblea e verbalizzazione: alcuni chiarimenti. La sentenza n. 13004/2013, infine, si segnala anche per alcune precisazioni in merito alla legittimazione ad impugnare ed alle procedure di convocazione dell'assemblea e verbalizzazione delle decisioni. In poche parole: la deliberazione della mera autorizzazione a resistere ad una lite non può essere impugnata, per palese conflitto d'interesse, dal condomino che quella lite ha promosso. Ed ancora: non comporta l'invalidità della delibera l'errore materiale contenuto nell'avviso di convocazione e consistente nell'avere indicato un condomino come proprietario di un'unità immobiliare piuttosto che di un'altra. Ed infine: ai fini della validità della delibera non è necessario compilare un apposito verbale per la prima convocazione se questo tentativo non è andato a buon fine, essendo sufficiente darne conto nel verbale di seconda convocazione.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 5 febbraio - 24 maggio 2013, n. 13004

Presidente Oddo – Relatore Parziale

Svolgimento del processo

1. La Corte di appello di Napoli con la sentenza oggi impugnata dalla ricorrente A..P. , quale condomina del condominio di via (omissis) , definiva due distinte impugnazioni ad altrettante sentenze del Tribunale di Napoli, riguardanti controversie intercorse tra l'odierna ricorrente e il condominio, sostanzialmente rigettando tutte le domande proposte dalla stessa odierna ricorrente.
2. Per quanto riportato dalla sentenza d'appello, la signora P. aveva acquistato nel 1990 (o 1991, secondo parte ricorrente, vedi pag. 28 del ricorso) una unità immobiliare individuata con l'interno 23 del fabbricato 3, della quale faceva già parte un sovrastante locale, adibito a soggiorno-pranzo. Tale ultimo locale - originariamente destinato a spanditoio, in parte coperto - non era stato individuato con una numerazione di interno progressiva e non risultava compreso nelle tabelle allegate al regolamento condominiale contrattuale ai fini della ripartizione delle spese.

La dante causa dell'odierna ricorrente aveva acquistato l'interno 23 nel 1967 e successivamente aveva acquistato il locale sovrastante nel 1971; lo aveva unito al proprio appartamento, collegandolo con la scala interna, dotandolo anche di impianto di riscaldamento allacciato a quello centralizzato. Aveva poi contribuito alle spese di gestione del servizio, in mancanza di una specifica attribuzione di quota millesimale per il locale sovrastante l'interno 23, corrispondendo l'importo relativo all'altra unità immobiliare, sempre all'ottavo piano, recante il numero interno 27, sostanzialmente equivalente.

3. - L'odierna ricorrente, una volta acquistato l'appartamento, verificata la non adeguatezza del servizio di riscaldamento quanto al locale annesso e in parte anche all'interno 23, si era opposta alla richiesta del pagamento della relativa quota anche in ragione dell'assenza di un criterio di riparto risultante delle tabelle millesimali. Di qui, per quanto interessa in questa sede, due distinte cause di opposizione a delibere condominiali. La prima relativa all'assemblea condominiale del 14 dicembre 1997 con la quale era stato approvato il preventivo delle spese del servizio di riscaldamento per gli anni 97/98, nonché alcune spese relative allo stesso impianto, e la seconda relativa alla deliberazione condominiale del 23 giugno 1994 con la quale era stato deciso di resistere ad altro precedente giudizio proposto dalla stessa P. . Nella prima causa il giudice di primo grado con sentenza 14607 del 2000 rigettava l'opposizione. Nella seconda con sentenza 12458 del 2001 il giudice dichiarava cessata la materia del contendere per tutti gli attori ad eccezione della P. e, decidendo solo sull'opposizione di quest'ultima, la accoglieva ritenendo fondata la proposta eccezione di invalidità della deliberazione per non essere stato indicato nel verbale il numero totale dei partecipanti al condominio, non potendosi così verificare il quorum costitutivo di cui all'articolo 1136 codice civile.

4. Proposta impugnazione dalla P. e dal condominio, le due cause venivano riunite della Corte di Napoli.

Quanto all'impugnazione della deliberazione di resistere in giudizio (adottata nel giugno del 1994) la Corte territoriale accoglieva l'appello del condominio (ritenendo valida la deliberazione assunta, non essendo requisito di validità l'indicazione nel verbale del numero totale dei condomini, pari a 74, da ritenersi noto, essendo sufficiente l'indicazione dei presenti e dei votanti) e rigettava l'appello incidentale della P. , quanto alla ritenuta irrituale costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio. In particolare la Corte riteneva priva di interesse l'appellante incidentale a coltivare motivi di opposizione avanzati dagli altri condomini, che avevano rinunciato all'azione (quanto alla dedotta falsità del verbale in ordine alla mancata verbalizzazione del dissenso di alcuni condomini), rilevando che a tale assemblea avevano partecipato 35 condomini per un totale di 503,79 millesimi. Rilevava poi la Corte che l'amministratore era comunque

autonomamente legittimato ad impugnare la sentenza in questione anche senza preventiva delibera assembleare, posto che l'impugnativa riguardava pur sempre una delibera relativa alla partecipazione alle spese condominiali (e non alla validità o meno delle tabelle millesimali), non rilevando sotto tale aspetto, la eventuale mancata comunicazione della intervenuta opposizione all'impugnazione. Osservava, infine, che, comunque, la deliberazione assunta era legittima essendo il quorum conforme a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 1136 cod. civile (avevano votato a favore 35 condomini pari a 495 mi). Quanto alla impugnazione della P. della sentenza 14602 del 2000, la Corte napoletana la rigettava osservando che:

- era legittima la convocazione della P. per l'assemblea del dicembre 1997 con due distinti avvisi (uno come proprietaria dell'interno 23 e l'altro come proprietaria dell'interno 26), risultando pacifico in causa che la P. aveva acquistato nel 1990 un appartamento composto dall'interno 23, fabbricato 3, al settimo piano cui era unito il locale sovrastante, di circa 50 metri quadri, all'ottavo piano. Non assumevano rilievo ai fini della regolarità della convocazione la errata o mancata individuazione dei millesimi, che non costituiscono dato identificativo della proprietà;
- era irrilevante l'omessa verbalizzazione della riunione in prima convocazione, posto che dal verbale si evinceva che l'assemblea si era riunita in seconda convocazione, non essendo espressamente richiesto dall'articolo 1136, ultimo comma, del codice civile la redazione del verbale della riunione andata deserta. Era sufficiente la dichiarata regolare costituzione dell'assemblea in seconda convocazione da parte del presidente;
- l'assemblea era validamente costituita con la presenza di 29 condomini per 398,8 millesimi, non rilevando la mancata indicazione del numero totale dei condomini, noto a tutti e pari a 74, potendosi così verificare sia quorum costitutivo che quorum deliberativo, nella specie entrambi sussistenti. Né erano state indicate o allegate specifiche diverse irregolarità;
- l'utilizzo nel calcolo della ripartizione delle spese, quanto all'immobile sito all'ottavo piano, di millesimi non presenti in tabella e indicati in misura identica a quelli dell'analogo immobile interno 27, risultava legittimo essendosi a tale criterio attenuto il condominio e la stessa dante causa dell'odierna ricorrente dal momento in cui aveva trasformato la destinazione del locale sovrastante unendolo all'appartamento interno 23, così determinandosi sul punto e per facta concludentia una "convenzione modificatrice della disciplina di ripartizione delle spese condominiali, che, non incidendo su diritti reali, non richiedeva una forma scritta, essendo, quindi, necessaria al riguardo una specifica domanda, non proposta dalla ricorrente, di revisione della tabella condominiale";
- i lamentati difetti di funzionamento dell'impianto di riscaldamento non potevano dar luogo ad impugnativa delle delibere di ripartizione delle spese, ma semmai consentire al condomino di sollecitare l'amministrazione a porvi rimedio e a ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di inerzia di

quest'ultimo.

5. - La causa, trattata all'udienza pubblica del 3 aprile 2012, era stata rinviata a nuovo ruolo per consentire al Condominio di depositare la delibera condominiale assembleare di autorizzazione dell'amministratore a stare in giudizio. A tale incombente il condominio non ha provveduto.

6. La ricorrente impugna tale sentenza, formulando otto articolati motivi del ricorso (seppure la numerazione ne riporta nove, mancando l'ottavo). La ricorrente ha depositato memorie in data 28 marzo 2012, 28 gennaio 2013, nonché osservazioni scritte all'esito dell'udienza e delle conclusioni assunte dal Pubblico Ministero. Resiste con controricorso il condominio.

Motivi della decisione

1. Occorre rilevare in primo luogo l'inammissibilità del controricorso del Condominio (Cass. Sezioni Unite 2010 n. 18331), che non ha provveduto a depositare, così come disposto dalla Corte, la delibera assembleare di autorizzazione dell'amministratore pro tempore a resistere all'impugnazione, anche a ratifica.

2. Il ricorso è infondato e va respinto in tutti i suoi motivi per quanto di seguito si chiarisce.

2.1 - Il primo motivo è così rubricato: *“Violazione e falsa applicazione degli artt.: 1105, 1117 e sgg., 1130, 1136, 1137, 1138, 1173 e sgg. 1427 e sgg. 2699 e sgg. c.c.; 68, 69, disp. att. c.c.; 39, 40, 90 e sgg. 102, 103, 104, 112, 274, 274bis, 279 c.p.c; Vi^t di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c.”*.

Parte ricorrente, in sintesi, assume che la riunione disposta dal consigliere istruttore delle due cause di opposizione a delibere condominiali era corretta e che il collegio, diversamente opinato, avrebbe dovuto separare le cause e non deciderle con un'unica sentenza, pur avendone esaminate separatamente. Vengono formulati i seguenti quesiti: *“1) se sulla valutazione della decisione di riunione di due procedure pendenti possa concorrere la conoscenza dell'esistenza di altre procedure, dall'esame delle cui produzioni agli atti si ricavi l'esistenza di una problematica comune ancorché non espressamente richiamata nell'oggetto di una delle procedure da riunire, ma che ne influenti la decisione. 2) Se qualora venga ritenuto, come nella specie, l'erroneità del provvedimento di riunione per mancanza dei requisiti di legge può il giudice decidere la causa riunita, o. soltanto quella originariamente assegnatagli e provvedere alla rimessione di altra causa al giudice designato attraverso un nuovo provvedimento del Presidente. 3) Sub. te se può ritenersi rilevante e determinante per la decisione, e comunque fondata, la critica di un provvedimento di riunione laddove la questione base, o comunque presupposta, è l'attribuzione ad un cespite - che la regolare tabella allegata al regolamento di condominio non menziona né gli attribuisce un numero identificativo né una quota millesimale - dei millesimi previsti per un cespite diverso e con*

altre caratteristiche, attribuzione influente anche per l'invalidità delle assemblee conseguenti alla convocazione, avvenuta con avviso inviato per un cespite diverso da quello di effettiva proprietà del condomino convocato, da risolvere a seguito dell'accertamento delle violazioni di legge e dei vizi di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c.. 4) Ancor più sub.te, se a seguito della riunione di due procedimenti sul presupposto della risoluzione di una comune questione pregiudiziale, in mancanza di provvedimenti ex artt. 103 e 279 c.p.c. sia corretta una rigida separazione, nella conseguente pronuncia, nell'esame, nella trattazione e nella decisione anche delle spese, di esse senza tener in alcun conto della riunione operata, e senza fornire neanche una motivazione che ne giustifichi, di fatto, la disapplicazione”.

2.1.1 - Il motivo è inammissibile, posto che i provvedimenti di riunione o di separazione delle cause non sono impugnabili. Al riguardo, questa Corte ha avuto più volte occasione di affermare il condiviso principio secondo il quale *“I provvedimenti di riunione e separazione di cause costituiscono esercizio del potere discrezionale del giudice, hanno natura ordinatoria e si fondano su valutazioni di mera opportunità, con la conseguenza che essi non sono sindacabili in sede di legittimità e non comportano, per gli effetti che ne discendono sullo svolgimento dei processi (riunione o separazione degli stessi), alcuna nullità”* (Cass. n. 15706 del 2001 rv 551078; Cass. n. 11187 del 2007 - Rv. 597776; Cass. 1697 del 2008 - Rv. 601473). Inoltre, la sentenza ha dato conto, ai fini della liquidazione delle spese, delle ragioni della completa autonomia dei giudizi, essendo quello anteriore limitato alla delibera di autorizzazione a resistere alla lite promossa dalla stessa signora P.

2.2 Il secondo motivo è così rubricato: *“Le stesse violazioni di cui al motivo precedente con particolare riferimento agli artt. 1117 e sgg. c.c., 1118, 1138, 1173, 1350, 1362, 1363, 1366, 1372, 2699, 2702 c.c. artt. 68, 69 disp. att. c.c.; Vizi di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c.”.* La ricorrente, richiamando le violazioni di legge denunciate col primo motivo, la ricorrente assume che, stante la non identità sotto vari profili dell'int. 27 con l'int. 26 (*rectius* locale sovrastante l'int. 23 e a questo accorpato), da un lato, l'attribuzione all'interno 26 degli stessi millesimi relativi all'interno 27 risultava illegittima, non avendone l'immobile le medesime caratteristiche e, dall'altro, che, così operando si determinava una alterazione del conteggio effettuato con riguardo al complessivo rapporto proporzionale tra le varie proprietà, risultando il totale del valore degli immobili, facenti parte del Condominio, non già pari a 1000 millesimi, ma a 1000 millesimi più la quota millesimale attribuita all'immobile accorpato.

Vengono formulati i seguenti quesiti: *“1) Se è legittima - nonostante i riconoscimenti, tra l'altro, della diversità di due unità immobiliari e che una di esse è costituita da un vano che non ha le caratteristiche e l'autonomia di appartamento effettuati dalla sentenza - l'attribuzione ad un vano,*

che non ha caratteristiche ed autonomia di appartamento, realizzato successivamente alla costituzione del condominio, di millesimi attribuiti dal regolamento ad altra unità esistente sul suo piano, originariamente realizzata come unità abitativa autonoma, con dignità di appartamento e specificamente individuata nella tabella millesimale; 2) Se è legittima, l'esclusione, dal computo millesimale, di un appartamento autonomo, millesimato dalle tabelle millesimali, dei quali millesimi si è effettuata l'attribuzione ad un vano creato ed incorporato ad altra unità immobiliare; 3) Se è legittima dal condominio la tentata modificazione di un'unità immobiliare millesimata dalle tabelle condominiali con destinazione ad appartamento, di cui ne abbia la disponibilità, in assenza di qualsiasi deliberazione condominiale che autorizzi, nelle forme ed alle condizioni di legge, una tale modificazione”.

2.2.1 - Il motivo è infondato. La ricorrente, per una parte di esso, affronta la questione relativa alla attribuzione di fatto al locale accorpato all'unità immobiliare interno 23 degli stessi millesimi di altro appartamento posto sullo stesso piano, questione questa che viene riproposta al successivo quarto motivo con riferimento alla approvazione, per *facta concludenza*, di una variazione della tabella. Per la restante parte, la ricorrente evidenzia l'improprietà di un frazionamento del valore dell'immobile nel quale il numeratore risulterebbe maggiore rispetto al denominatore.

Quanto alla prima parte, occorre osservare, come rilevato nella sentenza impugnata, che l'attribuzione di un valore convenzionale millesimale, ricavato con riguardo ad altra unità immobiliare simile anche se non identica, al locale sovrastante l'appartamento interno 23 fu la conseguenza della avvertita necessità di tener conto della volumetria abitabile realizzata mediante la trasformazione dell'area destinata a spanditoio ai fini della incidenza e della ripartizione delle spese condominiali e, come è pacifico in causa, fu concordata tra il condominio e la dante causa dell'odierna ricorrente e non contestata neppure dalla signora P. almeno fino al 1992, vedi sentenza pag. 33). Nel resto va rinviato alle considerazioni che saranno svolte nella trattazione del quarto motivo, per quanto riguarda la valutazione inerente alla validità di modifiche delle tabelle in tal senso operate. Quanto alla restante parte è appena il caso di osservare che la scelta di non seguire il più oneroso e impegnativo procedimento di revisione della tabella per consentire al condominio di tener conto nella ripartizione delle spese della variazione intervenuta nel valore delle porzioni immobiliari, non si risolveva in una locupletazione dell'amministrazione condominiale, ma imponeva soltanto di individuare il denominatore delle quote millesimali in 1000 + la quota di millesimi concordata per il vano accorpato risultando così garantita la proporzionalità della ripartizione ai nuovi valori considerati. Per quanto riguarda il presente motivo, quindi, deve concludersi che, ove ritenuta valida la scelta operata (per la quale vedi il quarto motivo), in concreto non si determinò - e neppure è stata lamentata -, una ripartizione delle spese non

conforme ai valori delle singole unità immobiliari, ferma la questione della correttezza o meno della concreta attribuzione millesimale al locale accorpato.

2.3 - Il terzo motivo è così rubricato: *“Le stesse violazioni dei motivi precedenti con particolare riferimento alla violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1118, 1130, 1136, 1138, 1350, 1363, 1427, 1428, 1429, 1431, 1433, 2697, 2699, 2700, 2702, 66, 68, 69, 72 disp. att. c.c.; 112, 113, 114, 115, 116 cpc; vizi di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c.”*

La ricorrente lamenta l'invalidità della convocazione dell'assemblea e della relativa regolare costituzione e deliberazione, per essere stata convocata come proprietaria dell'interno 27 e non dell'interno 26, per non essere stata la convocazione inviata all'effettivo proprietario dell'interno 27 e per non essere stata la ricorrente convocata come proprietaria dell'interno 26.

Vengono formulati i seguenti quesiti: *“1. Se può considerarsi valida la convocazione di un condomino a partecipare all'assemblea condominiale quale proprietario di un'unità immobiliare diversa da quella di cui è proprietario (o di cui non è proprietario). 2. Se può considerarsi validamente costituita un'assemblea condominiale nella quale un condomino sia stato convocato quale proprietario di una unità immobiliare di cui invece non sia proprietario e di contro, al proprietario dell'altra unità immobiliare erroneamente attribuita in proprietà non risulti effettuata la convocazione. 3. Se può considerarsi valido il deliberato assembleare preso in conseguenza di una convocazione invalida per erronea attribuzione della proprietà ad un condomino, ed in mancanza della convocazione del condomino proprietario effettivo dell'unità oggetto dell'erronea attribuzione”.*

2.3.1 - Il motivo è infondato. La sentenza ha chiarito che la ricorrente era stata convocata con due distinti avvisi, come proprietaria dell'interno 23, millesimi 15,48, e dell'attico e dell'interno 26, millesimi 11,26 con il primo avviso; ha poi escluso l'errore di convocazione, essendo stata l'appellante convocata come proprietaria di due distinti piani e porzione di piano cui erano stati attribuiti diversi valori millesimali. La questione in ordine alla mancata convocazione del proprietario dell'interno 27 appare nuova, in quanto proposta solo col presente giudizio, non risultando trattata nell'ambito della sentenza impugnata e non avendo al riguardo la ricorrente chiarito come, quando e con quali modalità tale questione era stata portata all'attenzione del giudice di appello.

2.4 - Il quarto motivo è così rubricato: *“Le stesse violazioni di cui ai motivi precedenti con particolare riferimento a: Violazione e falsa applicazione degli artt. 1118, 1130, 1136, 1137, 1138, 1139, 1173 sgg., 1269, 1350, 1362, 1366, 1368, 1370, 1372, 2697, 2699 sgg., 2700, 2702, 2727 sgg., 66, 68, 69, 72 disp. att. c.c.; 61 sgg., 113, 114, 191 sgg, 258 sgg cod. proc. cv.; Vizi di motivazione ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.”.*

Col motivo si denuncia l'errata ritenuta intervenuta modifica consensuale (e cioè per *facta concludentia*) delle tabelle millesimali con attribuzione alla porzione d'immobile all'ottavo piano, accorpata all'interno 23, di millesimi non previsti dalla tabella. Per tale modifica è necessaria la forma scritta *ad substantiam* per la validità dell'accordo, con necessità del consenso unanime ove si tratti di tabelle allegate ad un regolamento contrattuale, oppure la procedura dell'articolo 69 disp. att. codice civile o quanto meno una delibera assembleare. Vengono formulati i seguenti quesiti:

“1. Se il principio della forma scritta ad substantiam così come stabilito anche dalle sezioni unite con la sentenza n. 943/99 sia applicabile al caso di specie nel quale, invece, la sentenza impugnata non ha ritenuto necessaria la forma scritta reputando sufficiente un presunto consenso per facta concludentia derivante dall'applicazione di fatto di attribuzione di millesimi previsti per un cespite a un altro cespite, senza che vi sia alcun consenso manifestato in forma scritta da tutti i partecipanti alla comunione. 2. Se con la menzionata sentenza della Cass. a S. U. n. 943/99 in mancanza di unanimità e di prova scritta ad substantiam non è ammissibile un'applicazione di fatto per il 26/F3, non millesimato dalle tabelle del regolamento condominiale, il condominio avrebbe avuto una sola via legittima per millesimale il cespite, e cioè quella stabilita dall'art. 69 delle norme di attuazione del codice civile assumendo che parte degli spanditoi riportati nel regolamento era stata trasformata in vano abitabile incorporato al sottostante 23/F3 sotto il profilo di aumento della volumetria di tale appartamento, oppure come vano a sè stante benché non autonomo”.

2.4.1 - Il motivo è infondato.

È noto che per lungo tempo questa Corte ha ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali è necessario il consenso di tutti i condomini, residuando, ove tale consenso unanime manchi, l'intervento del giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini (cfr. in tal senso: sent. 5 giugno 2008 n. 14951; 19 ottobre 1988 n. 5686; 17 ottobre 1980 n. 5593; 18 aprile 1978 n. 1846; 8 novembre 1977 n. 4774; 6 marzo 1967 n. 520). Le Sezioni Unite n. 18477 del 09 agosto 2010 (Rv. 614401), dopo aver esaminato analiticamente i diversi orientamenti registratisi nel tempo, è peraltro giunta alla conclusione secondo la quale *“In tema di condominio, Fatto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ.”*, e di conseguenza, non è in astratto fondato l'assunto della ricorrente secondo la quale sarebbe stato necessario, in presenza di un regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, il consenso unanime dei condomini per la modifica delle tabelle millesimali ad esso allegate.

Esulava, tuttavia, dall'ambito delle modifica delle tabelle millesimali e atteneva alla sola regolare ripartizione delle spese tra i condomini, la questione se l'avvenuto accorpamento all'interno 23 del sovrastante locale non millesimato dopo l'acquisto di quest'ultimo nel 1971 da parte della dante causa della ricorrente, il mutamento del valore del lavatoio per effetto della sua trasformazione in vano abitabile e del suo accorpamento legittimasse un accordo tra il condominio e la proprietaria che, in assenza di adeguamento della tabella millesimale tenesse conto della situazione sopravvenuta e che era stato rispettato dalla dante causa della P. per diversi anni e dalla ricorrente negli anni successivi al suo acquisto, avvenuto nel 1990. La Corte di appello ha constatato tale situazione e ha considerato legittima la delibera assembleare sotto tale profilo, ritenendo non incidente la modifica convenzionale dei criteri di ripartizione della spesa sui diritti reali dei singoli (vedi Cass. Sezioni Unite 1999 n. 943) e rilevando che era mancata una specifica richiesta di modifica della tabella, cui certamente la P. era legittimata (vedi Cass. Sezioni Unite n. 18477 del 2010).

Orbene, con riguardo al primo profilo, occorre osservare che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza rappresentata dalla concreta disapplicazione delle stesse tabelle per più anni può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica dei criteri di ripartizione da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della relativa disciplina, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o per *facta concludentia*, purché inequivoco dell'assemblea dei condomini (cfr.: Cass. civ., sez. 2, sent. 10/02/2009, n. 3245).

E questo è appunto ciò che è accaduto nel caso di specie. Quanto al secondo profilo, occorre osservare che, una volta così ricostruita la vicenda, alla signora P. non restava che chiedere, ove sussistenti le condizioni, la revisione delle tabelle. Non avendolo fatto, correttamente la Corte di merito ha ritenuto che non sussistessero profili di illegittimità nella deliberazione condominiale impugnata, relativa alla sola ripartizione delle spese.

Quanto osservato, consente di ritenere superato anche il rilievo relativo alla necessaria forma scritta che la modifica delle tabelle dovrebbe richiedere secondo la ricorrente, posto che una volta che si sia determinata la approvazione per *facta concludenza* per effetto della adesione espressa o implicita all'uso della diversa tabella per vari anni, la questione delle forma scritta resta assorbita

dalla necessaria documentazione delle relative assemblee nelle quali si sono approvate le spese e si è proceduto alla loro ripartizione secondo la diversa nuova tabella.

2.5 - Il quinto motivo è così rubricato: *“Le stesse violazioni di cui ai precedenti motivi con particolare riferimento agli articoli: 1117, 1130, 1136, 1138, 1350, 1362, 1372, 2692, 2697, 2699, 2702, 68, 69, 72 disp. att. c.c.; 36, 99, 100, 167 c.p.c.; vizi di motivazione ex art. 360 n.5 c.p.c.”* Col motivo si lamenta che la Corte territoriale abbia ritenuto legittima l'attribuzione al locale spanditoio coperto, poi trasformato in abitazione, di quota millesimale non prevista dalle tabelle allegate al regolamento condominiale, imposto dal costruttore a tutti gli acquirenti, dovendo semmai procedere il condominio alla modifica della tabella ai sensi dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione codice civile.

Vengono formulati i seguenti quesiti: *“1. Se in un condominio si verifichi la trasformazione di manufatti originariamente destinati a spanditoi coperti non millesimati in un vano privo di servizi a seguito della vendita dei suddetti manufatti da parte del costruttore, con l'obbligo da questo imposto di rispettare il regolamento di condominio con le relative tabelle che non prevedono la millesimazione per quei manufatti occorra o meno procedere alla millesimazione degli stessi da parte dell'acquirente; 2. Qualora un condominio pretenda l'attribuzione di millesimi non previsti dal regolamento e relativa tabella su una porzione immobiliare sulla quale insistevano manufatti trasformati in un vano non autonomo, se deve essere esso condominio a procedere a norma degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c.”.*

2-5.1 — Anche tale motivo è infondato, posto che, una volta ricostruita la vicenda così come chiarito al precedente motivo e concordata la ripartizione delle spese secondo i millesimi attribuiti ad una unità immobiliare (di un immobile) simile, l'eventuale inadeguatezza del risultato così conseguito non può che essere denunciato dagli interessati con la richiesta di revisione delle tabelle previo accertamento delle modifiche dei valori proporzionali delle unità immobiliari seguite alle modifiche ad esse apportate.

2.6 - Il sesto motivo è così rubricato: *“Le stesse violazioni di cui ai motivi precedenti nonché: artt. 1130, 1131, 1136, 1137, 1138, 1703 e sgg., 2277, 2697, 2699, 2702, 66 e 67 disp. att. c.c.; Violazione artt. 101 e 102, 112, 115, 116, 228 e sgg. con particolare riferimento all'art. 232, 244, 306 c.p.c.; Vizi di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c.”.*

Col motivo, e con riguardo all'impugnazione della delibera del 23 giugno 1994, la ricorrente denuncia in primo luogo l'errore commesso dalla Corte di merito in relazione al numero di condomini ritenuti presenti, indicati in 35 per un totale di 503,79 millesimi e dalla ricorrente in 23, evidentemente con millesimi inferiori, seppure non indicati. Osserva la ricorrente che dal verbale si deduceva che all'inizio dell'assemblea erano presenti soltanto 24 condomini, non indicandosi il

totale degli stessi né i millesimi rappresentati. Inoltre, risultava per *tabulas* che alcuni condomini (L. e Pu.) erano stati calcolati più volte, mentre altri (V.) non erano più condomini. Sicché, fatte le relative correzioni, risultava presente meno di un terzo del totale dei condomini con conseguente assenza del quorum costitutivo. La ricorrente rileva poi che era necessaria l'indicazione del totale dei condomini, circostanza questa che non si può presumere conosciuta da tutti i condomini, e tantomeno da terzi che rappresentavano per delega i condomini assenti. In ogni caso, la deliberazione, in quanto attinente alla costituzione in giudizio del condominio in conseguenza dell'opposizione proposta dall'odierna ricorrente, doveva essere assunta con la maggioranza di cui al quarto comma dell'articolo 1136 codice civile, perché riguardava l'eventuale modifica della tabella millesimale. e la circostanza, poi, che nel corso dell'assemblea erano intervenuti altri condomini per un totale di 503,79 millesimi non era rilevante, secondo la ricorrente, posto che a seguito dell'opposizione verbalizzata dell'avvocato Battagliese, condomino dell'interno 2 del fabbricato 2, il totale dei millesimi favorevoli ammontava a 495,92. Il verbale, quanto alla votazione, non dava conto dei presenti e degli assenti con impossibilità, quindi, di verificare dagli atti la regolarità della delibera. In ogni caso, la ricorrente era interessata a coltivare i motivi di impugnazione fatti valere dagli altri condomini che, con lei, avevano impugnato la delibera, posto che ella era legittimata - come assente - a far valere l'irregolarità della costituzione, andamento e conclusione di un'assemblea che assumeva decisioni che la riguardavano direttamente.

Vengono formulati i seguenti quesiti: “1. Se al momento della declaratoria di validità della costituzione dell'assemblea vi è insufficienza del quorum e conseguente invalidità, quest'ultima possa venir meno per presente successive alla constatazione di altri condomini, o il verbale deve ritenersi chiuso nel detto momento di riscontro e di accertamento del numero dei presenti e dei millesimi rappresentati ai fini della costituzione dell'assemblea. 2. Se la dichiarazione di validità dell'assemblea effettuata dal Presidente della medesima viene ritenuta erronea in sede giudiziale, riscontrandosi l'insussistenza dei requisiti di legge, e conseguentemente dichiarata invalida la detta costituzione, il verbale deve intendersi chiuso con tale declaratoria con la conseguente nullità delle successive parti verbalizzate. 3. Se un'attribuzione di millesimi, stabilita nelle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio trascritto per un'unità immobiliare specificamente indicata (27/F3), possa essere attribuita ad un vano incorporato in altra unità (23/F3), individuato di fatto come 26/F3 ma in effetti pretermesso nella elencazione individuativa delle unità condominiali, costituisca legittima modifica del regolamento medesimo; 4. Se la relativa modifica rientri nei poteri dell'amministratore che la ponga in essere nel redigere i progetti di preventivo e consuntivo di spese; 5. Se la modificazione delle tabelle millesimali vada presa a maggioranza, ovvero occorra l'unanimità dei partecipanti al condominio o, in sede giudiziale vada contestata da chi la invoca nei

confronti di tutti i condomini. 6. Se per la validità della costituzione dell'assemblea condominiale oltre all'osservanza del quorum condominiale deve tenersi conto della quota numerica dei condomini presenti rispetto al numero complessivo di tutti i partecipanti al condominio prevista nei 2/3 in prima convocazione ed 1/3 in seconda convocazione; 7. Se i condomini presenti, vanno computati secondo il numero delle persone, presenti o rappresentate, indipendentemente dal numero di unità loro spettanti o vanno computate tante volte per quante sono le unità da loro possedute. 8. Se sia necessaria, ai fini del requisito personale (percentuale numerica dei condomini presenti all'assemblea personalmente o per rappresentanza) rispetto alla totalità dei partecipanti al condominio, l'indicazione del numero di costoro per il riscontro della detta percentuale, anche in considerazione della possibilità di estranei partecipanti in rappresentanza, per delega di condomini. 9. Se la rinuncia di alcuni condomini avvenuta in corso di giudizio di opposizione ma al di fuori di esso, possa determinare la carenza di legittimazione del condomino con essi ricorrente che intenda proseguire nel giudizio pur non avendo partecipato, come loro, all'assemblea condominiale ma che con essi ha proposto l'opposizione alla delibera, anche per motivi attinenti al regolare svolgimento dell'assemblea. 10. Se un amministratore di condominio, che abbia riconosciuto di trovarsi in conflitto di interessi con i condomini oppositori in un suo scritto allegato alla convocazione di assemblea concernente - tra l'altro - la costituzione nel giudizio di opposizione, possa sostituire l'amministratore in carica nel rappresentare il condominio in sostituzione dell'attuale amministratore, per rispondere ad un interrogatorio ammesso in un quel giudizio di opposizione che abbia per oggetto - tra l'altro - l'accertamento della falsità del verbale da lui redatto”.

2.6.1 - Anche tale motivo è infondato. Occorre in primo luogo circoscrivere l'ambito del motivo alla sola impugnazione della delibera assembleare del 1994, nella quale fu deliberato di resistere in giudizio alla opposizione proposta dall'odierna ricorrente ad altra precedente delibera. Entro tali ambiti vanno ricondotte e valutate le censure avanzate, le quali complessivamente possono essere respinte, ove si consideri che l'odierna ricorrente non era legittimata ad impugnare tale delibera per l'evidente conflitto di interessi che intercorreva tra il condominio e la stessa ricorrente, posto che la delibera condominiale si traduceva nell'autorizzare l'amministratore a resistere in giudizio avverso la sua opposizione ad una precedente deliberazione. Al riguardo occorre richiamare il principio già affermato da questa Corte, e condiviso (Cass. 10754 del 2011), secondo il quale “in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto di interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio”. In ogni caso, occorre osservare che le

censure che nel merito sono state riportate riguardano una ricostruzione della vicenda della delibera assembleare (presenze all'inizio della seduta, successive e al momento della deliberazione, conteggi dei quorum ecc.), che è stata esaminata specificamente dal giudice di merito, che l'ha ritenuta regolare con un giudizio di fatto non censurabile in questa sede. Occorre, inoltre, osservare che non costituisce elemento d'invalidità della delibera assembleare il mancato richiamo nel verbale del numero totale dei condomini, dovendosi questo ritenere noto agli stessi condomini o comunque facilmente accettabile, non potendosi, in ogni caso, ritenere che tale incompletezza diminuisca la possibilità di controllo *aliunde* della regolarità del procedimento delle deliberazioni assunte (vedi Cass. 2009 n. 24132).

2.7 - Il settimo motivo è così rubricato: *“Le violazioni e false applicazioni di legge di cui a tutti i motivi che precedono, con particolare riferimento a quelli enunciati e trattati nel V motivo nonché: Violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1136, 1137, 1138, 1139, 2697, 2727, 66 disp att. CC; 92, 99, 100, 112, 113, 115, 116, 306 c.p.c.; Vizi di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c.”*. Col settimo motivo di ricorso la ricorrente, richiamando in parte il terzo e il quarto motivo, lamenta l'errata convocazione dell'assemblea del 12 dicembre 1997, per essere stata indicata come proprietaria di un immobile di cui non era titolare; l'invalidità dell'assemblea in seconda convocazione per mancata indicazione nel verbale della precedente riunione andata deserta e per mancata indicazione del numero totale di condomini; per aver la delibera riconosciuto dovuto anche l'importo per spese di riscaldamento relativo al locale accorpato, malgrado fosse certa l'inefficienza dell'impianto.

Vengono formulati i seguenti quesiti: *“1. Se può ritenersi non necessaria non solo la mancata redazione del verbale di prima convocazione andata deserta, ma altresì una qualsiasi esplicitazione di ciò nell'assemblea di seconda convocazione; 2. Se può ritenersi implicita la suddetta menzione nella dichiarazione del Presidente di valida costituzione dell'assemblea senza precisare che trattasi di seconda convocazione ed avendo esclusivamente preso atto del numero dei presenti, nonché dei valori millesimali, delle convocazioni spedite a mezzo posta e recapitate a mano. 3. Se è validamente effettuata la convocazione dell'assemblea laddove con distinti avvisi per ogni cespite di proprietà, l'avviso contenga l'indicazione di un cespite diverso da quello di cui il condomino destinatario è effettivamente proprietario. 4. Se è legittimo il successivo distacco dei radiatori collegati all'impianto di riscaldamento condominiale avvenuto senza l'autorizzazione del condominio. 5. Se l'esclusione operata dal condominio degli oneri di riscaldamento per l'unità oggetto del contendere importa la necessità di declaratoria della cessazione della materia del contendere con rivalsa delle spese giudiziarie relative per effetto del riconoscimento dell'inefficienza del servizio. 6. Se l'amministratore del condominio, qualora sia stato redatto*

verbale negativo dell'assemblea convocata in prima convocazione, quando da comunicazione del verbale di assemblea svoltosi in seconda convocazione, nella quale peraltro non vi è alcun accenno alla prima, sia tenuto o meno a dare comunicazione, agli assenti, anche del verbale negativo della prima, onde consentire all'assente di controllare e valutare i quorum con i quali si sia costituita ed abbia deliberata l'assemblea in seconda convocazione". 2.1 A - Anche tale motivo è infondato. Si ripropongono le censure già avanzate in appello, tutte disattese dal giudice dell'impugnazione con ampia ed adeguata motivazione. La decisione è conforme su tutti i punti ai principi affermati da questa Corte. Procedendo secondo l'ordine dei quesiti e secondo le questioni proposte, occorre rilevare quanto segue. Sui quesiti 1, 2 e 6.

Sulla mancata verbalizzazione della assemblea in prima convocazione. Occorre osservare che la seconda convocazione è strettamente condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia che ciò derivi dalla completa assenza dei condomini, sia che dipenda dalla insufficiente partecipazione degli interessati, per il numero e per il valore delle quote. La prima, infruttuosa convocazione costituisce, quindi, come tale, condizione di legittimità della convocazione della seconda. Da ciò consegue che è necessario verificare questa condizione. La sede propria per compiere la verifica è l'assemblea successiva, alla cui convocazione (e, quindi, legittima costituzione) la prima è preordinata. Ai fini della verifica devono considerarsi sufficienti le informazioni verbali rese dall'amministratore, che ha disposto gli avvisi. Il controllo, infatti, può essere svolto dai condomini in seconda convocazione, perché in questa sede coloro che alla prima riunione sono rimasti assenti e coloro i quali erano presenti sono in grado di contestare le informazioni e di far rilevare l'eventuale insufficienza di partecipazione. Da ciò discende che, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, la mancata redazione del verbale, che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione, non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la invalida (Cass. 1980 n. 590; Cass. 1996 n. 3862). Quanto all'omissione di "qualsiasi esplicitazione di ciò nell'assemblea di seconda convocazione". Né ancora può ritenersi invalida l'assemblea, svoltasi in seconda convocazione in conseguenza del mancato svolgimento della prima, ove nel verbale non si dia espressamente atto del mancato svolgimento della prima e delle relative ragioni, ove risulti che la convocazione sia stata fatta per le due ipotesi (prima e seconda convocazione), dovendosi implicitamente ritenere che in sede di assemblea svoltasi in seconda convocazione, una volta dichiarata la regolarità della costituzione, si sia anche verificata la sussistenza della condizione di legittimità della convocazione e di svolgimento della assemblea in seconda convocazione (e cioè il mancato svolgimento della prima per le ragioni indicate) e ciò anche attraverso la semplice informativa verbale dell'amministratore. La dichiarazione dell'amministratore consente anche ai condomini presenti di operare la relativa

verifica, di chiedere chiarimenti anche in ordine alla regolare costituzione della assemblea in corso, di formulare osservazioni e quant'altro. Sul quesito 3 - Validità della convocazione effettuata con distinti avvisi per ogni cespite di proprietà, ove l'avviso contenga l'indicazione di un cespite diverso da quello di cui il condomino destinatario è effettivamente proprietario. Occorre premettere che la convocazione ha la finalità di rendere edotto il condomino destinatario dello svolgimento di un'assemblea condominiale alla quale egli ha diritto di partecipare. L'erronea indicazione (nella convocazione) dei cespiti e degli eventuali millesimi di sua proprietà non impedisce di far conseguire alla comunicazione il suo scopo, che consiste, appunto, nel mettere in grado il condomino di conoscere la data, il luogo e gli oggetti delle eventuali decisioni. Si tratta di un evidente errore materiale, che, come tale, non può inficiare in alcun modo la validità della convocazione, posto che sussista nel destinatario il titolo alla partecipazione al condominio (essere appunto titolare di diritti reali su uno o più unità immobiliari facenti parte del Condominio). A maggior ragione a tale conclusione si deve giungere anche nel caso in cui siano inviate diverse convocazioni al medesimo condomino in ragione degli immobili di cui egli sia titolare, ove solo una di esse rechi una indicazione errata del suo immobile. Quanto alla mancata indicazione del numero totale dei condomini facenti parte del Condominio, si rinvia a quanto detto al riguardo al punto 2.6.1. Sui quesiti 4 e 5.

Il primo (4) riguarda aspetti relativi all'addebito della spesa di riscaldamento con riguardo ad una serie di circostanze (non funzionamento dell'impianto di riscaldamento, ecc.) rispetto alle quali la Corte di merito ha indicato quali avrebbero dovuto essere le attività poste a tutela di tali situazioni, posto che i lamentati difetti di funzionamento dell'impianto di riscaldamento non possono consentire al condomino di sottrarsi alle spese in conseguenza della mancata o insufficiente erogazione dei servizi (con conseguente infondatezza della opposizione sul punto alla relativa delibera di ripartizione). Semmai tale situazione consente al condomino di sollecitare l'amministrazione a porvi rimedio e a ricorrere all'autorità giudiziaria in caso d'inerzia di quest'ultimo. Corretta quindi la decisione del giudice d'appello.

Il secondo (5) riguarda la mancata valutazione da parte del giudice d'appello della *“esclusione operata dal condominio degli oneri di riscaldamento per l'unità oggetto del contendere”* quanto alla *“necessità di declaratoria della cessazione della materia del contendere con rivalsa delle spese giudiziarie relative per effetto del riconoscimento dell'inefficienza del servizio”*.

Al riguardo la Corte territoriale ha escluso la rilevanza sul giudizio in corso, avente per oggetto la legittimità della deliberazione del 1997, della deduzione della P., seconda la quale *“di recente il Condominio ha deciso di esonerare dagli oneri di contribuzione del servizio di riscaldamento gli ultimi piani dell'edificio”*. In tali termini la censura oggi proposta è infondata, posto che l'esonero

(certamente successivo alla deliberazione impugnata) riguardava, evidentemente, il futuro e non già il periodo coperto da tale deliberazione.

2.8 - L'ottavo motivo (indicato come nono) è così rubricato: *“Violazione degli artt. 2697 sgg. con particolare riferimento agli artt. 2721 sgg., e 2730 sgg. c.c.; artt. 112, 113, 115, 244 e sgg., 258 e sgg., 61 sgg., 191 sgg. c.p.c.; Vizi di motivazione ex art. 360 n.5 c.p.c.”*.

Col motivo si lamenta la mancata ammissione dei mezzi istruttori anche quanto a c.t.u.. Viene formulato il seguente quesito: *“Può il Giudice accettare la preventiva ammissione di mezzi istruttori tendenti all'accertamento tra l'altro di circostanze di fatto quali la detta identificazione di due diverse unità immobiliari ai fini millesimali, pur riconoscendovi diversità di consistenza interna, esposizione e panoramicità, senza procedure ed opportuna C. T. U. per la determinazione millesimale anche sotto il profilo di Variante, e neppure ad una ispezione dei luoghi sul presupposto di una sufficiente valutazione, ictu oculi su fotografie”*.

2.8.1 — Anche tale motivo è infondato. È pacifico che la condomina, odierna ricorrente, non ha avanzato richiesta di revisione delle tabelle. La controversia riguardava l'opposizione alla delibera condominiale di ripartizione delle spese, operata sulla base di una tabella modificata per *facta concludentia* (vedi quarto motivo) in conseguenza della necessità di tener conto dell'accorpamento all'int. 23 del sovrastante locale. Il giudice d'appello non doveva operare alcun controllo sulla correttezza della tabella, ma soltanto verificarne l'applicabilità alla ripartizione delle spese. E ciò ha fatto nei termini di cui si è detto.

Di qui l'irrilevanza al riguardo di mezzi istruttori e CTU

3. Non vi è da provvedere sulle spese, stante la dichiarata inammissibilità del controricorso.

P.T.M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla per le spese.

- **La modifica delle tabelle millesimali non richiede l'unanimità**
Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 3221/14; depositata il 12 febbraio

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi.

La Cassazione, con la sentenza n. 3221 del 12 febbraio 2014, torna ad esaminare quello che può essere considerato un tema evergreen riconoscendo la legittimità della delibera assembleare che approva a maggioranza una modifica delle tabelle millesimali. Ribadito anche un altro concetto: quando il balcone costituisce una prosecuzione dell'appartamento, le spese di manutenzione sono a carico del proprietario.

Il mancato allineamento dei millesimi scatena la lite. Ancora una volta la lite scatta per un nonnulla (o quasi). Come spesso accade il condominio è costituito da due corpi scala; a causa di una modifica dell'assetto delle proprietà, un condomino procede al frazionamento della proprietà immobiliare e dei relativi millesimi. Di conseguenza, non solo le spese relative ad un box auto, originariamente conteggiate in un corpo scala, vengono conteggiate a carico dell'altro corpo scala, ma l'assemblea "acquista un nuovo condomino-votante". L'operazione viene ratificata a maggioranza dall'assemblea che fa partecipare alle votazioni il nuovo proprietario del box auto "acquisito" al corpo scala. Tale situazione scatena le ire di un condominio che, ritenendo violato il criterio generale di ripartizione delle spese, si arma di carta bollata e dichiara guerra aperta ai vicini. Il problema, a questo punto, non è tanto quello di determinare la legittimità dello "spostamento" del box auto, quanto la legittimità della delibera con cui l'assemblea dei condomini, a maggioranza, provvede a modificare le tabelle millesimali.

Rettifica delle tabelle: unanimità o maggioranza? Occorre tener presente che, in passato, si è discusso a lungo ed in varie occasioni sulla possibilità di modificare le tabelle millesimali tramite una delibera assembleare. Come di consueto, sul punto si erano formate due tesi contrastanti. Secondo un primo orientamento (in passato maggioritario) si riteneva che la modifica fosse possibile solo all'unanimità dei condomini il che, di fatto, ingessava ogni decisione vista la quasi impossibilità di raggiungere una convergenza di opinioni in ambito assembleare su un tema tanto delicato. E' ovvio che la revisione accontenta alcuni a discapito di altri. Secondo una teoria minoritaria, invece, la modifica sarebbe stata possibile anche mediante una delibera assembleare assunta a maggioranza. Il brusco cambio di rotta non è stato determinato dalla recente riforma del condominio bensì da un intervento delle Sezioni Unite che, con la sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010, ha riconosciuto la possibilità di procedere alla modifica delle tabelle mediante una semplice delibera assembleare assunta dalla maggioranza qualificata dei condomini.

La modifica delle tabelle non è una attività negoziale. Secondo il più recente orientamento della Cassazione, la modifica delle tabelle millesimali non è una operazione negoziale che richiede l'unanimità dei consensi bensì è «il risultato di una operazione tecnica (...) ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale». In sostanza Piazza Cavour ritiene che la modifica non

debba essere considerata come un “negoizio di accertamento” del diritto di proprietà sulle parti comuni bensì come una serie di operazioni squisitamente tecniche la cui ratifica non richiede l'unanimità dei consensi.

Possibile lo spostamento del box auto a maggioranza. La Seconda sezione Civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3221 depositata il 12 febbraio 2014 segue la via tracciata dalle Sezioni Unite. Partendo dal presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, come quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale ma tecnica, ritiene che la revisione delle tabelle non richieda l'unanime consenso dei condomini essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

Di proprietà esclusiva il balcone aggettante. Nell'occasione viene sollevato anche un ulteriore problema: le modalità di ripartizione delle spese relative alle terrazze a livello. Il Collegio ritiene fondato il punto di vista della Corte di Appello. Nel caso in esame le opere riguardavano dei balconi costituenti la mera prosecuzione all'esterno dell'appartamento; il balcone svolgeva anche una funzione di copertura dell'unità immobiliare sottostante ma tale funzione è stata ritenuta solo sussidiaria. Di conseguenza, le relative spese dovevano rimanere a carico del proprietario che esercitava il calpestio. Nel caso in esame sembra essere stato decisivo anche un ulteriore elemento. Dai documenti riversati in atti e dai capitoli di prova è risultato che le spese sostenute non riguardavano la riparazione di elementi strutturali connessi alla funzione di copertura bensì la semplice riparazione, ricostruzione e sostituzione della pavimentazione. Irrilevante, sotto questo profilo, la circostanza che fosse stata sostituita anche la “guaina impermeabilizzante” in quanto tale lavorazione doveva essere considerata come inevitabile conseguenza dei lavori.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 8 gennaio - 12 febbraio 2014, n. 3221

Presidente Oddo – Relatore Proto

Svolgimento del processo

Con citazione in data 1/2/2001 l'avv. B.O. , in proprio e quale condomino, conveniva in giudizio il Condominio di via (omissis) e impugnava la delibera condominiale assunta in data 18/12/2000 deducendone (per quanto interessa in relazione ai motivi del ricorso) l'illegittimità con riferimento alla ripartizione delle spese relative al riscaldamento, alla modifica delle tabelle millesimali ragione dell'intervenuto passaggio, nel riparto, di un box di altro condomino da una scala ad un'altra e al negato rimborso delle spese sostenute per il rifacimento delle terrazze a livello di sua proprietà. Il Condominio si costituiva chiedendo il rigetto dell'impugnazione per infondatezza.

Il Tribunale di Lecco con sentenza del 18/4/2003 accoglieva l'impugnazione limitatamente al riparto delle spese per il funzionamento dell'ascensore e per la pulizia, smaltimento rifiuti e acqua e la rigettava nel resto, compensando per quattro quinti le spese processuali e condannando il Condominio al pagamento del residuo quinto.

B. appellava la sentenza riproponendo, tra l'altro e sempre per quanto qui interessa, le censure sulla ripartizione delle spese di riscaldamento, sul passaggio, nel riparto spese, di un box di altro condomino da una scala ad un'altra e sul negato rimborso, nella misura di 2/3 delle spese sostenute per il rifacimento delle terrazze a livello di sua proprietà, rimborso che assumeva dovuto quanto meno a titolo di ingiustificato arricchimento.

Il Condominio si costituiva, chiedeva il rigetto dell'appello e, con appello incidentale, chiedeva la condanna dell'attore all'integrale pagamento delle spese del primo grado o, in subordine nella misura non inferiore al 50%.

La Corte di Appello di Milano, con sentenza del 4/4/2007 rigettava l'appello principale e quello incidentale e condannava l'appellante al pagamento delle spese del grado.

La Corte di appello, con riferimento alle censure oggetto del presente ricorso principale, rilevava:

- che giustamente il primo giudice aveva ritenuto l'inammissibilità della domanda proposta dall'attore solo in comparsa conclusionale, con la quale non si censurava più l'astratto criterio di ripartizione utilizzato, ma la misura dei metri quadrati delle superfici radianti;
- che, inoltre, in relazione alle precisazioni del condominio, sarebbe stato onere dell'attore non solo dedurre che la superficie radiante era diversa da quella dichiarata, ma anche offrire la prova di quanto affermato per sostenere la sua tesi, ossia che vi era stato un mutamento, da parte dei condomini, delle superfici radianti;
- che il giudice di primo grado aveva correttamente motivato il rigetto dell'impugnazione della delibera nella parte in cui assegnava a un box ad una scala piuttosto che ad un'altra; la Corte distrettuale osservava che nel motivo di impugnazione della delibera non era stato neppure dedotto che la deliberazione avesse inciso sulla sua quota millesimale e ciò ne rendeva inammissibile l'impugnazione per difetto di interesse; in ogni caso, il motivo andava rigettato anche nel merito in quanto le tabelle millesimali e la quota millesimale dell'attore non erano state modificate con la deliberazione che non aveva avuto ad oggetto alcun mutamento delle tabelle, ma solo la ricollocazione meramente formale del box sotto la scala B piuttosto che sotto la scala A;
- che doveva essere semplicemente corretta la motivazione della sentenza di primo grado nella parte in cui rigettava la richiesta di rimborso dei due terzi della spesa, sostenuta nel 1995, per il rifacimento della terrazza a livello di proprietà dell'attore perché non doveva essere applicato l'art. 1134 c.c. e non era rilevante che le spese non fossero urgenti perché alla fattispecie avrebbe

astrattamente potuto applicarsi l'art. 1126 c.c. se le spese avessero riguardato opere di copertura, almeno parziale, dell'edificio;

- che tuttavia l'obbligo di contribuzione dei condomini doveva intendersi limitato all'*utilitas* che gli stessi ne traevano ed entro tali limiti sorgeva l'obbligo contributivo con i connessi poteri deliberativi dell'assemblea che restavano circoscritti alla riparazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico che fossero inscindibilmente connessi alla funzione di copertura e quindi solo i condomini che usufruiscono dell'utilità sono tenuti a contribuire per tutto quanto non serva all'utilità comune, ma a soddisfare diverse utilità del lastrico o di quelle parti che di esso siano di uso esclusive;

- che né dai documenti prodotti, né dai capitoli di prova risultava che le spese concernessero la riparazione, ricostruzione e sostituzione di elementi strutturali dei balconi inscindibilmente connesse con la loro funzione di copertura e, al contrario, risultavano riguardare la sola pavimentazione con relativi materiali e finiture restando dunque applicabile l'art. 1125 c.c. a norma del quale le opere fungenti da copertura di piani sottostanti sono a carico del proprietario del piano superiore se concernono lavori inerenti la copertura del pavimento; i lavori, in altri termini, non riguardavano la parte sottostante i balconi fungente da soffitto di quelli sottostanti, essendo invece dirette a soddisfare esigenze dell'appartamento e relativi balconi di proprietà e ad assolvere oneri manutentivi in funzione dell'uso esclusivo del proprietario;

- che neppure poteva essere accolta la domanda di ingiustificato arricchimento perché, per le considerazioni sopra svolte (in tema di mancanza di *utilitas*) era da escludersi un arricchimento, infine, perché dall'ammaloramento dei balconi di esclusiva proprietà poteva sorgere un rischio di infiltrazioni a danno di altri condomini così che veniva a mancare il presupposto stesso dell'arricchimento senza giusta causa, trattandosi di spesa sostenuta in adempimento dell'obbligo del proprietario di mantenere la cosa propria in condizioni di non arrecare danni a terzi.

B.O. propone ricorso affidato a dieci motivi; resiste con controricorso il condominio che ha depositato delibera autorizzativa.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 112, 115, 116, 163 nn. 3 e 4, 167, 183 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c..

Il ricorrente, formulando il corrispondente quesito di diritto ex art. 366 bis c.p.c., ora abrogato, ma applicabile *ratione temporis*, sostiene di avere contestato, per la ripartizione delle spese di riscaldamento, l'utilizzo di coefficienti di cui l'assemblea non era in grado di spiegare la provenienza e la formazione, né i criteri utilizzati per la loro determinazione e che pertanto questa

contestazione doveva intendersi rivolta contro ogni elemento costitutivo della ripartizione delle spese e dunque non solo contro il criterio astratto utilizzato, bensì, una volta determinato il criterio astratto, anche avverso il procedimento di verifica, misura e calcolo dei coefficienti da utilizzare, (nella specie i metri quadri radianti), nonché avverso le modalità e il tempo in cui detti coefficienti sono stati approvati.

1.1 Il motivo è infondato.

La Corte di appello ha rilevato che con la citazione l'attore aveva dedotto che *"risulta sconosciuto il criterio utilizzato per il riparto delle spese di riscaldamento. L'assemblea ha utilizzato dei coefficienti (30,58 per la proprietà dell'attore) di cui non è in grado di spiegare la provenienza e la formazione, né i criteri utilizzati per la loro determinazione"*.

La Corte di Appello, interpretando la domanda, ha inoltre rilevato:

- che con la citazione era stato contestato il criterio astratto di ripartizione delle spese di riscaldamento e che solo con la comparsa conclusionale era stata contestata la misura dei metri quadri delle superfici radianti;
- che la censura si riferiva in effetti allo *sconosciuto criterio di riparto* (così testualmente nella citazione) senza nessun accenno alla superficie radiante, cui non facevano riferimento nemmeno i capitoli di prova formulati nell'atto e neppure quelli formulati nella memoria istruttoria, nonostante il Condominio ne avesse fornita indicazione nel costituirsi.

In altra parte della motivazione ha altresì rilevato che, a fronte delle chiare precisazioni deduttive fornite sul punto dal Condominio, l'attore avrebbe dovuto tempestivamente contro dedurre e chiedere la prova che la superficie radiante fosse diversa da quella indicata dal condominio.

Osserva questa Corte:

- che ogni motivo di impugnazione di delibera condominiale si risolve in un titolo autonomo e quindi in una domanda autonoma;
- che l'interpretazione della domanda compiuta dal giudice d'appello costituisce accertamento di merito, che può essere sindacato unicamente ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., per vizio di motivazione, a meno che non coinvolga situazioni di fatto rilevanti ai fini dell'accertamento di un vizio processuale;
- che nell'indagine diretta all'individuazione del contenuto e della portata delle domande sottoposte alla sua cognizione il giudice non è tenuto ad uniformarsi al tenore letterale degli atti dovendo aver riguardo al contenuto sostanziale della pretesa fatta valere, come desumibile dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalla parte istante;
- che, tuttavia, secondo la Corte di Appello, il fatto costitutivo della pretesa costituito dalla mancata corrispondenza della superficie radiante considerata nel calcolo dovuta al mutamento apportato

dai singoli condomini alle proprie unità radiantì era stato prospettato solo con la comparsa conclusionale. Sulla base di tali premesse occorre concludere che la domanda, come formulata in comparsa conclusionale (esaminata da questa Corte, insieme all'atto di citazione, in considerazione della natura processuale del vizio dedotto) è stata correttamente qualificata dai giudici del primo e del secondo grado domanda nuova in quanto coinvolgente elementi di fatto del tutto nuovi rispetto alla generica deduzione, contenuta in citazione, secondo la quale *"risulta sconosciuto il criterio utilizzato per il riparto delle spese di riscaldamento. L'assemblea ha utilizzato dei coefficienti (30,58 per la proprietà dell'attore) di cui non è in grado di spiegare la provenienza e la formazione, né i criteri utilizzati per la loro determinazione"*.

La nuova censura, infatti, rendeva necessaria una specifica attività istruttoria, mai richiesta né con la citazione né nel corso di causa e solo per la prima volta con la comparsa conclusionale, quando ormai ogni attività istruttoria era preclusa.

Va aggiunto che la Corte di Appello ha anche rilevato che l'attore non aveva neppure dedotto e domandato di provare che la superficie radiante di sua pertinenza fosse diversa da quella indicata dal condominio e che era rimasto indimostrato l'assunto secondo il quale vi sarebbe stato un mutamento delle superfici radiantì apportato dai singoli condomini; ciò conferma che il tema di indagine non era stato neppure proposto.

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1123 e 2697 c.c.. Il ricorrente, formulando il corrispondente quesito di diritto ex art. 366 bis c.p.c., chiede se, proposta impugnazione di una delibera condominiale con la quale si contestino i criteri di ripartizione di una spesa (nella specie, spese di riscaldamento) l'onere di provare tutti gli elementi costitutivi della ripartizione effettuata (criterio utilizzato, determinazione delle misure - coefficienti, millesimi, ecc. - approvazione degli stessi è a carico del Condominio in quanto creditore della somma nei confronti del singolo condomino e che quindi non basta un semplice riferimento alle tabelle sempre utilizzate.

2.1 Il motivo è assorbito dal rigetto del primo motivo: stabilito che la domanda diretta all'annullamento della delibera condominiale per mancata prova della misura dei metri quadrati delle superfici radiantì era domanda nuova e quindi inammissibile e che non erano neppure indicati, dall'attore, in quali esatti termini si fosse consumata la violazione in suo danno, non rileva stabilire su chi incombesse la prova del credito del condominio, posto che il credito del Condominio è stato correttamente accertato in relazione al criterio astratto di ripartizione (sulla base delle superfici radiantì) e non poteva essere accertato diversamente e sul presupposto, meramente ipotizzato, che le stesse fossero state modificate o non correttamente rilevate, perché la relativa domanda non era stata proposta. 3. Con il terzo motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt.

1118, 1123, 1135, 1136 c.c. e degli artt. 68 - 69 disp. att. c.p.c. e sostiene che sarebbe illegittima la modifica delle tabelle millesimali attuata con l'esclusione del box del condomino C. dalla partecipazione alle spese della scala A perché il box non veniva più considerato ai fini della ripartizione delle spese della scala A, ma veniva considerato per la ripartizione delle spese (che assume di importo inferiore) della scala B; questa modifica, secondo il ricorrente, avrebbe dovuto essere deliberata all'unanimità e avrebbe alterato la precedente ripartizione delle spese della scala A, superiori a quelle della scala B.

Il ricorrente sostiene ancora che il suo appartamento concorre, quanto alle spese della scala A, per un importo maggiore per effetto dello scorporo del box e rileva che gli altri box non avevano millesimi separati da quelli degli appartamenti; il risultato finale sarebbe che un appartamento della scala A), in conseguenza dello scorporo, si troverebbe ad avere meno millesimi con incidenza sulle spese di acqua e ascensore (che il condominio controricorrente ha calcolati per il (Ndr: testo originale non comprensibile) in Euro 1,83 l'anno: v. pag. 13 del controricorso).

Il ricorrente, formulando il quesito di diritto ex art. 366 bis c.p.c. chiede se le tabelle millesimali contrattuali contenute nei singoli atti di vendita predisposti dal costruttore possano essere modificate soltanto con l'unanime consenso di tutti i condomini oppure solo ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.p.c. nei casi ivi previsti e se è da ritenersi illegittima la divisione, operata unilateralmente da un condomino della propria unità immobiliare, in due distinte cedendone una in proprietà a terzi e suddividendo i millesimi originari in due parti e se è illegittima la delibera dell'assemblea che ratifica a maggioranza semplice il comportamento del detto condomino facendo partecipare al voto un condomino in più di quelli contrattualmente previsti, alterando il numero dei partecipanti e le maggioranze assembleari, modificando l'originaria partecipazione alle spese dell'unità scissa e spostando la nuova unità da una scala all'altra, alterando la suddivisione delle spese di cui all'art. 1123 comma 3 c.c..

3.1 Il motivo è infondato con riferimento alle violazioni di legge contestate.

Infatti:

- l'art. 1118 c.c., che stabilisce i diritti dei partecipanti sulle cose comuni, non rileva nella presente fattispecie nella quale il ricorrente si duole di un asserito maggiore esborso per spese condominiali;
- non sono violati gli artt. 1135, 1136 c.c., 68 e 69 disp. att. c.p.c. perché, quand'anche si volesse attribuire ad una delibera che si limita a regolare in modo diverso i criteri di ripartizione delle spese generali, la natura di delibera di modifica dei millesimi, la delibera comunque non doveva essere approvata all'unanimità, ma a semplice maggioranza perché nel condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, come quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne

consegue che la revisione delle tabelle (ancorché di origine contrattuale) non deve essere approvata con il consenso unanime dei condomini (come infondatamente sostiene il ricorrente a pagina 13 del ricorso, richiamando la sua iniziale citazione), essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma (Cass. S.U. 9/8/2010 n. 18477);
- non è violato l'art. 1123 c.c.: la norma non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi, ma si limita a stabilire che essi devono essere espressione del valore di ogni piano o porzione di piano; il terzo comma si limita a stabilire che nel caso di edificio con più scale le spese per la manutenzione delle scale sono ripartite tra il gruppo dei condomini che ne trae utilità e non risulta che tale criterio sia stato violato.

La cosiddetta scissione del box dall'appartamento era stata censurata non già in quanto in sé illegittima (e comunque lo scorporo non è di per sé illegittimo), ma in quanto aveva comportato un diverso criterio di ripartizione delle spese e pertanto, premesso che non sono ravvisabili le violazioni di legge denunciate nel motivo, al quesito occorre rispondere nel senso che la delibera è legittima anche se approvata a maggioranza semplice.

4. Con il quarto motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 112, 115, 116, 167, 183 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c.

Il ricorrente sostiene:

- che la Corte di Appello avrebbe fatto erronea applicazione delle norme in materia di prove e del principio di non contestazione secondo il quale, dedotto un fatto dell'attore, lo stesso è da ritenersi pacifico e non bisognoso di prova quando la parte non lo abbia confutato in modo specifico, avendo l'attore assolto il proprio onere probatorio a seguito del comportamento di non contestazione serbato dal convenuto così che il giudice avrebbe dovuto astenersi da qualsiasi controllo probatorio del fatto non contestato;
- che non era contestato che le terrazze fungessero da copertura dell'edificio e non era stata contestata la documentazione prodotta; il giudice di appello non poteva prescindere dalla mancata contestazione.

Il ricorrente, formulando il quesito di diritto, chiede:

- se quando l'attore allegghi un fatto preciso e produca documenti che lo comprovano è onere del convenuto contestare detto fatto in modo specifico e preciso nella prima difesa utile, dovendo, in mancanza ritenersi tale fatto pacifico e l'attore non più gravato dal relativo onere probatorio;
- se viola l'art. 116 c.p.c. la sentenza che afferma che l'attore non ha dato prova del proprio diritto né con i documenti prodotti né con le prove testimoniali, mentre sia quei documenti sia le dichiarazioni rese dai testi dimostrano il contrario.

4.1 Il motivo è infondato in quanto alla semplice affermazione dell'attore che erano presenti *"infiltrazioni visibili sul soffitto del terrazzo sottostante di proprietà Bo. /S. i quali più volte si erano lamentati nei confronti dei proprietari del piano soprastante"* (v. pag 27 del ricorso) e circa il fatto di avere prodotto documentazione comprovante le opere e le spese il Condominio reagiva contestando che le opere (eseguite nella proprietà dell'attore) per le quali si richiedeva il concorso nelle spese avessero utilità per il condominio e questo era appunto il *thema decidendum* della causa poi affrontato dalla Corte di appello, rilevando che l'attore non aveva provato che le spese rivestissero utilità quanto alla funzione di copertura dell'edificio.

Questa *ratio decidendi* comporta anche l'irrilevanza del secondo profilo di censura, relativo alla documentazione degli interventi eseguiti in quanto non è contestato dalla Corte di appello che gli interventi documentati fossero stati effettivamente eseguiti, ma è stato ritenuto che non vi fosse prova che gli stessi riguardassero elementi strutturali inscindibilmente connessi con la funzione di copertura perché costituivano, sostanzialmente, lavori di pavimentazione del balcone mirati ad assolvere obblighi di manutenzione di interesse esclusivo del proprietario.

5. Con il quinto motivo il ricorrente deduce il vizio di motivazione in relazione agli artt. 116, 167, 183 c.p.c. e con riferimento al mancato esame degli elementi probatori indicati nel quarto motivo e alla mancata applicazione del principio di non contestazione.

5.1 Il motivo deve essere rigettato per le stesse ragioni poste a fondamento del rigetto del quarto motivo dalle quali risulta che la Corte di appello ha sufficientemente motivato la propria decisione.

6. Con il sesto motivo il ricorrente deduce la violazione dell'art. 1126 c.c. per il mancato riconoscimento del diritto al rimborso delle spese sostenute per il rifacimento delle terrazze a livello e che assume dovute proprio in applicazione dell'art. 1126 c.c. senza che sia possibile distinguere tra spese a carico del condominio e spese a carico del proprietario esclusivo.

Il ricorrente, formulando il quesito di diritto, chiede se, nei casi di riparazione o ricostruzione di una terrazza a livello, ai fini del riparto delle spese si applichi l'art. 1126 e non l'art. 1125 c.c. e se dette spese comprendano il rifacimento della soletta, dell'impermeabilizzazione, della pavimentazione, la demolizione della copertura esistente con smaltimento dei relativi detriti, il trasporto dei materiali e, in genere e in genere tutte le spese siano esse di natura ordinaria o straordinaria attinenti alla funzione di copertura.

6.1 La Corte di appello ha rilevato, richiamando la documentazione fotografica prodotta, che le opere riguardavano balconi con ringhiera di protezione costituenti la mera continuazione all'esterno dell'appartamento dell'attore i quali avevano una funzione, meramente sussidiaria, di copertura dei balconi sottostanti e non di copertura dell'appartamento sottostante; tuttavia, dai documenti e dai capitoli di prova non risultava che le spese concernessero riparazione,

ricostruzione e sostituzione di elementi strutturali inscindibilmente connesse alla funzione di copertura, costituendo, invece lavori di pavimentazione.

Trattasi quindi di un apprezzamento di fatto che motivatamente esclude la finalizzazione delle opere alla funzione di copertura e questa *ratio decidendi* è coerente con la norma (art. 1126 c.c.) che si assume violata; la circostanza, di mero fatto, che la guaina possa essere stata in parte o in tutto sostituita come inevitabile conseguenza dei lavori di pavimentazione, non rileva.

7. Con il settimo motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 2041, 2042, 2051 e 1126 c.c.. Il ricorrente sostiene di non essere l'unico soggetto tenuto alla manutenzione del proprio bene in modo da non arrecare danni a terzi, ma che anche il Condominio era tenuto ad evitare che l'ammaloramento della copertura del condominio non provocasse danni a terzi e che pertanto anche tutti i condomini erano tenuti alla manutenzione per impedire che la copertura potesse arrecare danni alle proprietà individuali. Il ricorrente, formulando il quesito di diritto, premesso che la terrazza a livello anche se di proprietà esclusiva del singolo condomino, assolve la funzione di copertura degli appartamenti sottostanti, chiede se ne consegua che a norma dell'art. 1126 c.c. tutti i condomini la cui terrazza funge da copertura, siano tenuti alla manutenzione e pertanto dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza deteriorata debbano rispondere tutti i condomini secondo i criteri di spesa stabiliti dall'art. 1126.

7.1 Il motivo è infondato in quanto muove dal presupposto, negato motivatamente dalla Corte di appello (che ne rileva la finalizzazione ad un esclusivo interesse del proprietario), che le opere avessero incidenza sulla funzione di copertura del bene condominiale e pertanto resta escluso l'arricchimento.

8. Con l'ottavo motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1110, 1126, 1134 e 1135 c.c. e sostiene che le opere erano urgenti e che, anche se non lo fossero state, avendole egli eseguite non sulla cosa comune, ma sulla cosa di sua proprietà, benché di utilità per la cosa comune, non avrebbe avuto necessità di alcuna autorizzazione.

Formulando il quesito di diritto chiede se nel condominio sia o meno applicabile l'art. 1134 c.c. alla terrazze a livello non costituendo parti comuni, ma solo utilità comuni e se integra il requisito dell'urgenza il rifacimento delle terrazze definite dall'amministratore in pessime condizioni con ristagni e infiltrazioni sulla proprietà sottostante, posto che il proprietario ha l'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose del bene comune e se la delibera con la quale l'assemblea approva il rifacimento della copertura del condominio costituita in parte da tetto a falde e in parte da terrazze di proprietà esclusiva debba intendersi come approvativa anche del rifacimento delle terrazze in assenza di contraria volontà dell'assemblea.

8. L'art. 1134 c.c. stabilisce che il diritto al rimborso compete al condomino che abbia sostenuto spese per la cosa comune e non sulla cosa comune e pertanto sorge solo in funzione dell'utilità che la spesa abbia avuto sulla cosa comune indipendentemente che la stessa sia stata sostenuta sulla cosa di sua proprietà e siccome, per le ragioni sopra evidenziate è stato motivatamente escluso dalla Corte di appello l'utilità per la cosa comune, il motivo, in larga misura fondato su questioni di mero fatto sulle quali si è pronunciata la Corte di Appello escludendo proprio che fossero provate le affermazioni dell'odierno ricorrente, resta assorbito dal rigetto dei motivi precedenti.

9. Con il nono motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 2041, 2042 e 1134 c.c.. Il ricorrente sostiene che se non poteva *ab origine* chiedere il rimborso doveva essergli riconosciuta l'azione di arricchimento e di conseguenza l'azione era ammissibile e formulando il quesito chiede se l'azione ex art. 2041 c.c. spetti al condomino che abbia eseguito opere su parti destinate ad una *utilitas* comune ancorché di proprietà esclusiva, quando venga respinta l'azione di rimborso ex art. 1134 c.c. per difetto dei requisiti di autorizzazione e urgenza.

9.1 Il motivo è inammissibile in quanto estraneo alla *ratio decidendi* della sentenza impugnata, secondo la quale le spese non avevano avuto utilità per il condominio.

10. Con il decimo motivo il ricorrente deduce omessa pronuncia ed *error* in procedendo in relazione alla liquidazione delle spese processuali operata dal giudice del primo grado.

Il ricorrente sostiene di avere censurato la sentenza di primo grado in ordine alla parziale compensazione delle spese e alla liquidazione dei compensi, liquidati in misura ridotta rispetto alla nota spese e con liquidazione cumulativa di diritti e onorari.

10.1 Il motivo è infondato quanto all'omessa pronuncia sulla parziale compensazione delle spese. Infatti la Corte di Appello (v. pagg. 21 e 22 della sentenza di appello), con riferimento all'appello incidentale del Condominio, ma con statuizione che assorbe anche la censura del B. , ha espressamente preso in esame la sentenza appellata sotto il profilo della compensazione delle spese valutando come corretta la parziale compensazione e non necessaria una rigorosa proporzione rapportata al numero delle domande o capi della domanda accolti, con l'unico limite per cui il carico delle spese non può gravare sulla parte totalmente vittoriosa.

Con riferimento alla riduzione della nota spese e alla liquidazione cumulativa il motivo è inammissibile per genericità della denuncia della violazione della tariffa in quanto non riporta il contenuto della nota (v. Cass. 27/3/2013 n. 7654 Ord.); va aggiunto, per completezza, che neppure nelle conclusioni dell'atto di appello (come correttamente riportate nell'epigrafe della sentenza) si faceva riferimento all'ammontare della liquidazione di onorari diritti e spese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna B.O. a pagare al Condominio Petrarca di Lecco le spese di questo giudizio di cassazione che liquida in Euro 2.500,00 per compensi oltre Euro 200,00 per esborsi.

- **La delibera di approvazione o modificazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, conseguentemente, non è necessaria l'unanimità dei consensi per la sua approvazione essendo sufficiente la maggioranza dei condomini. A distanza di pochi mesi la Cassazione torna ad occuparsi dei quorum necessari a modificare i criteri di ripartizione delle spese condominiali.**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 9232/14; depositata il 23 aprile

Con la sentenza del 23 aprile 2014, n. 9232 la Seconda Sezione Civile segue il solco tracciato con la precedente pronuncia (Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 3221/14; depositata il 12 febbraio) confermando che le tabelle millesimali possono essere modificate dalla maggioranza dei condomini.

Il piano terra non concorre alle spese? Questa volta la lite scoppia perché un locale a piano terra risulta escluso (non si sa per quale arcano motivo) dalle tabelle millesimali per cui, in sostanza, non partecipa alle spese condominiali. Finché si tratta di sopportare le spese di ordinaria manutenzione, poco male, ma la situazione si fa scottante quando si decide di affrontare delle spese straordinarie destinate a pesare non poco sulle tasche dei condomini. Detto fatto, l'assemblea approva a maggioranza una modifica delle tabelle includendo il locale a piano terra. È evidente che la decisione garbi poco al proprietario del locale che si arma di carta bollata e impugna le delibere assembleari. Motivazione? Non ci si sforza molto per inventare qualcosa: la delibera di modifica delle tabelle sarebbe nulla perché assunta a maggioranza dei condomini e non all'unanimità (difficile se non impossibile da raggiungere su un argomento di questo tipo).

Il giudizio di svolge praticamente a senso unico. Il Tribunale rigetta il ricorso, la Corte d'Appello conferma il verdetto e la Cassazione può ben poco visto che vengono sollevate questioni di merito che non possono essere sottoposte, per ovvi motivi, al sindacato degli Ermellini. In sostanza viene confermato il principio sancito dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 18477/2010. L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura

negoziale. Di conseguenza, la delibera assembleare che modifica le tabelle millesimali non deve essere necessariamente approvata all'unanimità ma è sufficiente la maggioranza qualificata.

Il piano terra viene escluso dalle spese condominiali. Spesso, in passato, capitava che i locali al piano terra venissero esclusi dalla partecipazione alle spese condominiali. Tale esclusione trovava il proprio fondamento su una serie di motivazioni che, in effetti, hanno ben poco di giuridico. Si partiva del presupposto che i proprietari dei locali al piano terra non utilizzassero i servizi comuni: androne del portone, scale, ascensore (quando esistente) e lastrico solare erano ritenuti beni condominiali a servizio esclusivo delle unità abitative dei piani superiori. I locali al piano terra venivano considerati quasi dei locali autonomi che non partecipavano al condominio ed alle relative spese. Ma il motivo poteva essere anche diverso. Il costruttore, spesso e volentieri, si riservava la proprietà di detti locali e, furbescamente, inseriva nei contratti di vendita delle rimanenti proprietà una apposita clausola con cui il piano terra (ovvero la proprietà del costruttore) veniva esclusa dal pagamento degli oneri condominiali.

Il valore dell'immobile determina la partecipazione alle spese condominiali. Se, almeno in passato, i locali al piano terra venivano esclusi dalle spese condominiali, oggi tale esclusione non solo non ha alcun fondamento ma, a ben guardare, è contraria alle regole di mercato. Come sappiamo il primo capoverso dell'articolo 1118 "riformato" (diritti dei partecipanti sulle parti comuni) stabilisce testualmente che "il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene....", tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali. La norma, inequivocabilmente, contiene un esplicito riferimento al concetto di «valore» dell'immobile.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 7 marzo – 23 aprile 2014, n. 9232

Presidente Triola – Relatore Giusti

Ritenuto in fatto

1. - Con atto di citazione notificato il 20 maggio 2000, D.M.G. e D.P. convennero in giudizio davanti al Tribunale di Vasto il Condominio (...), in persona dell'amministratore pro tempore, al fine di ottenere l'annullamento delle delibere condominiali di approvazione delle tabelle millesimali, di quelle ad esse preordinate e consequenziali, nonché della delibera 27 aprile 2000 e dei provvedimenti di riparto delle spese adottati dal consiglio dei condomini. Esponevano le attrici che:

- esse erano proprietarie di unità immobiliari site in (omissis) , e precisamente D.M.G. di un locale di circa 459 mq., di cui circa la metà sottostante il fabbricato condominiale e l'altra metà costituente corpo di fabbrica latitante detto fabbricato, e D.P. di un appartamento ricompreso in detto condominio (...);

- l'originario costruttore aveva predisposto le tabelle millesimali, approvate da tutti gli acquirenti, nelle quali era compreso l'appartamento di D.P. ed era escluso il locale di D.M.G. , in quanto gravato da numerose servitù;
- l'assemblea condominiale, con delibera 3 aprile 1998, da ritenere affetta da nullità radicale, stante la necessità del voto unanime di tutti i condomini, aveva deciso a maggioranza una nuova ripartizione millesimale, in cui per la prima volta era ricompreso l'immobile di D.M.G. , con attribuzione di 147,098 millesimi;
- inoltre l'assemblea, con delibera 27 aprile 2000 anch'essa nulla, perché basata sulla delibera di modifica delle tabelle - aveva approvato l'esecuzione di una serie di lavori di ristrutturazione dell'edificio per una spesa complessiva di L. 350.000.000, accollando alla sola D.M.G. una spesa complessiva di lire 51.504.129.

Costituitosi in giudizio, il Condominio (...) contestava, siccome infondate, le domande ed eccepiva preliminarmente la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini. Il Tribunale adito, con sentenza in data 29 maggio 2002, rigettò le domande e condannò le attrici al pagamento delle spese processuali.

2. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 3 aprile 2007, la Corte d'appello dell'Aquila ha rigettato il gravame.

2.1. - La Corte territoriale ha preliminarmente escluso che costituisse motivo di nullità della sentenza di primo grado il fatto che la causa fosse stata trattata da un magistrato il quale, precisate le conclusioni, aveva assunto la causa in decisione per poi delegarla ad un giudice onorario, che non aveva partecipato all'istruzione. Premesso che nessuna norma processuale impone che a deliberare la sentenza debba essere chiamato lo stesso giudice che ha condotto l'istruzione della causa, la Corte d'appello ha escluso il dedotto vizio di costituzione del giudice, essendo questo ravvisabile solo allorché l'atto giudiziale sia posto in essere da persona estranea all'ufficio del giudice, laddove nella specie la Dott.ssa R.R. , all'epoca della decisione di primo grado, era ad ogni effetto magistrato, sia pure onorario, in organico al Tribunale di Vasto. Nel merito, la Corte dell'Aquila ha osservato che nelle precedenti tabelle millesimali non era stato determinato il valore proporzionale dell'immobile di proprietà di D.M.G. , di talché era necessario porre rimedio all'omissione, facendo ricorso al disposto dell'art. 69, n. 1, disp. att. cod. civ.. Esclusa l'origine contrattuale delle precedenti tabelle condominiali, la Corte territoriale ha rilevato che il consulente tecnico d'ufficio ha accertato sia la corrispondenza esatta delle tabelle approvate con l'atto deliberativo datato 3 aprile 1998 alla situazione delle varie unità immobiliari ricomprese nel condominio (...), sia l'inclusione dell'immobile di proprietà di D.M.G. nell'edificio condominiale, di cui costituisce parte integrante.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello D.M.G. e P. hanno proposto ricorso, con atto notificato il 13 maggio 2008, sulla base di tre motivi.

L'intimato Condominio ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza le ricorrenti hanno depositato una memoria illustrativa.

Considerato in diritto

1. - Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 174, 274 e 275 cod. proc. civ. e nullità della sentenza e del procedimento, censurando che la Corte d'appello abbia escluso la nullità della sentenza di primo grado, nonostante la violazione del principio di immutabilità del giudice. Le ricorrenti rilevano che la causa era stata trattata, sino all'udienza di precisazione delle conclusioni, da un giudice che, fatte precisare le conclusioni, assumeva la causa in decisione, concedendo il doppio termine di cui all'art. 190 cod. proc. civ. e delegando per la decisione un giudice onorario che non era presente all'udienza di precisazione delle conclusioni. 1.1. - Il motivo è infondato.

È erronea la premessa dalla quale muove la censura, perché risulta dagli atti di causa, ai quali è possibile accedere essendo denunciato un vizio In procedendo, che l'udienza del 24 ottobre 2001 - nelle quale le parti precisarono le conclusioni e vennero concessi i termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ. per il deposito delle memorie conclusionali - si svolse di fronte sia al giudice che fino ad allora aveva istruito il processo, sia al giudice onorario del tribunale Dott.ssa R.R. , tant'è vero che il verbale relativo è sottoscritto sia dal giudice istruttore che fino ad allora aveva seguito la causa, sia dal giudice onorario R. , prova inequivocabile del fatto che l'udienza di precisazione delle conclusioni si è svolta anche dinanzi a quest'ultimo.

Nella memoria illustrativa depositata in prossimità dell'udienza le ricorrenti sostengono che in realtà la Dott.ssa R. non era presente in udienza. Ma l'assunto è smentito dalla sottoscrizione apposta sul verbale dalla stessa Dott.ssa R.

Poiché, dunque, la sentenza non è stata pronunciata da un giudice diverso da quello dinanzi al quale sono state precisate le conclusioni, essa non risulta affetta da nullità per vizio di costituzione del giudice.

2. - Con il secondo mezzo, denunciandosi violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 cod. civ., si deduce che il verbale di assemblea condominiale del 3 aprile 1998 sarebbe nullo ed inefficace poiché, non esistendo delle tabelle validamente approvate ab origine, l'assemblea non poteva approvare alcuna modifica, trattandosi in realtà di una approvazione ex novo delle tabelle, che necessitava dell'unanimità dei condomini.

2.1. - Il motivo è infondato perché, in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. (Sez. Un., 9 agosto 2010, n. 18477).

3. - Con il terzo motivo ci si duole della contraddittorietà della motivazione in punto di corrispondenza della tabella millesimale approvata con l'atto deliberativo del 3 aprile 1998 alla reale situazione delle varie unità immobiliari ricomprese nel condominio (...).

3.1. - Il motivo è infondato

La Corte d'appello, confermando la conclusione alla quale era pervenuto il giudice di primo grado, ha rilevato, alla stregua dell'elaborato peritale: (a) che il locale di proprietà di D.M.G. costituisce parte integrante dell'edificio condominiale, trattandosi di un immobile a piano terra, costituente unico corpo di fabbrica con l'edificio di maggiore consistenza ed altezza, e sottostante per meno della metà agli appartamenti dell'edificio in condominio e, per poco più della metà, ampliante la sagoma dell'edificio condominiale di maggiore altezza; (b) che l'appartamento di D.P. è ricompreso tra quelli facenti parte dell'edificio condominiale; (c) che vi è corrispondenza esatta tra le tabelle approvate con l'atto deliberativo datato 3 aprile 1998 e la situazione delle varie unità immobiliari ricomprese nel condominio.

Della conclusione raggiunta la Corte d'appello ha dato una motivazione ampia, puntuale e corretta sul piano logico-giuridico.

Le ricorrenti, pur denunciando un vizio di contraddittorietà della motivazione, finiscono con il sollecitare questa Corte - senza neanche riportare, neppure per stralcio, il testo della consulenza che sarebbe stato "travisato" - ad effettuare una nuova valutazione di risultanze di fatto sì come emerse nel corso dei precedenti gradi del procedimento, così mostrando di anelare ad una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e vicende processuali, quanto l'attendibilità maggiore o minore di questa o di quella risultanza processuale, quanto ancora le opinioni espresse dal giudice di appello non condivise e per ciò solo censurate al fine di ottenerne la sostituzione con altre più consone ai propri desiderata, quasi che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa potessero ancora legittimamente porsi dinanzi al giudice di legittimità.

4. - Il ricorso è rigettato.

Poiché sulla questione sollevata con il secondo motivo di ricorso sono intervenute, nella pendenza del giudizio dinanzi a questa Corte, le Sezioni Unite, che hanno risolto il contrasto di

giurisprudenza sul punto, sussistono giustificati motivi per la compensazione tra le parti delle spese processuali.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e dichiara compensate tra le parti le spese processuali.

- **Esigenze di certezza dei diritti e degli obblighi dei condòmini richiedono che la revisione delle tabelle millesimali avvenga solo in presenza di errori rilevanti, oggettivamente riscontrabili, e relativi ad elementi necessari per la valutazione dell'immobile, oppure a sopravvenute modifiche sulla consistenza reale che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori.**

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 19797/16; depositata il 4 ottobre

Tale, in sintesi, la conclusione della recente sentenza della Corte di Cassazione n. 19797/16 in materia di modifica delle tabelle millesimali.

La sentenza - che ora vedremo più da vicino - in realtà non fa che rifarsi al preesistente orientamento in materia di modificabilità delle tabelle millesimali.

Modifica delle tabelle millesimali: le norme. Le tabelle millesimali rispondo all'esigenza di esprimere il valore dell'unità immobiliare rispetto all'intero edificio.

L'art. 69 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, per quanto qui interessa, stabilisce che « I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale... possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino,... nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

1) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione».

Tali norme, secondo il ricorrente, trovano applicazione al suo caso.

Le infiltrazioni dal basso possono integrare un'ipotesi idonea alla modifica delle tabelle? Il protagonista della vicenda giudiziaria in commento è infatti un condòmino che chiede dal primo al terzo grado che venga disposta la modifica delle tabelle millesimali asserendo che si sono verificate entrambe le ipotesi, la n. 1) e la n. 2) previste dall'art. 69 citato.

Ma la sua interpretazione delle norme viene respinta dai giudici.

Infatti, egli afferma pervicacemente sin dal primo grado che la presenza di infiltrazioni ha reso inutilizzabile il locale secondo la sua destinazione catastale, e che dunque le quote millesimali non corrispondono più ai valori individuati in precedenza e vanno riviste. Ma in primo grado il Tribunale non gli dà ragione, con la motivazione che «la potenziale destinazione commerciale» dell'immobile era rimasta immutata e che le infiltrazioni «non avevano inciso sulle caratteristiche strutturali» dell'immobile (Cass. 19797/16).

In appello il condòmino richiama invece l'ipotesi sub1 dell'art. 69: afferma cioè che le tabelle sono viziate da un errore; ma, la Corte nega che possa esservi stato un errore che possa avere comportato una «apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse». La Corte d'appello nega anche che una mutazione di destinazione d'uso, in quanto mutamento di origine soggettiva e non legato alle caratteristiche oggettive dell'immobile, possa legittimare una modifica dell'assetto millesimale.

Solo elementi oggettivi, essenziali e rilevanti consentono la revisione tabellare. Anche la Corte di Cassazione rigetta il ricorso: vediamo qui come Essa motiva il giudizio di infondatezza dei motivi afferenti alla revisione delle tabelle millesimali (primo, secondo e terzo).

Con i tre motivi il ricorrente insiste nell'affermare che l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso (dovuto alle infiltrazioni dell'immobile) ha provocato un'alterazione tra i valori originariamente posti a base delle tabelle, con conseguente necessità di una modifica delle stesse; insiste anche sulla presenza di un errore e dunque di un'«apprezzabile discrasia» tra il valore attribuito ed il valore effettivo delle unità «ovvero per le mutate condizioni di una parte dell'edificio»; infine, il ricorrente insiste nell'affermare che il mutamento di destinazione d'uso debba incidere sull'assetto millesimale.

Chiamata a decidere, la Corte di Cassazione riafferma principi già affermati in giurisprudenza, i quali legano la modifica delle tabelle, in sostanza, a dati essenziali e oggettivi.

Le tabelle fotografano la situazione esistente al momento in cui le stesse sono state emesse; le modifiche sono ammesse con rigore: gli errori (ipotesi n.1, art. 69) nella valutazione dell'immobile considerabili devono essere causa di «apprezzabile divergenza» tra valore attribuito e valore effettivo, devono essere attinenti a elementi necessari al calcolo del valore delle unità, e devono consistere in elementi obiettivamente riscontrabili.

Mentre, le circostanze sopravvenute (ipotesi n. 2, art. 69) valide per la modifica devono incidere in maniera «rilevante sull'originaria proporzione dei valori» e deve comunque trattarsi di modifiche delle caratteristiche proprie degli immobili: in assenza di tali elementi, la sola avvenuta modifica della destinazione d'uso rimane nell'alveo della determinazione soggettiva del proprietario,

irrilevante dunque, ai sensi dell'art. 69. Ciò, per esigenze di certezza dei diritti e degli obblighi dei condòmini.

Detta lettura delle norme è confermata - sostiene la Corte - dall'esclusione del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione ai fini della valutazione degli immobili (v. art. 68, ult. comma, disp. att. e trans. c.c.): detti elementi sono comunque estranei alla «obiettiva conformazione strutturale del piano o della porzione di piano in rapporto all'intero edificio». Avendo dunque l'accertamento del merito escluso che le avvenute modifiche abbiano inciso, oltre che sulla destinazione dell'immobile, sulla consistenza reale e sulle sue caratteristiche rilevanti ai fini del calcolo del valore delle singole unità, correttamente ha escluso la sentenza la possibilità della revisione tabellare.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 6 luglio – 4 ottobre 2016, n. 19797

Presidente Migliucci – Relatore Matera

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 15, 17 e 19-4-2000 C.D. , premesso di essere proprietario di tre unità immobiliari facenti parte del condominio sito in (OMISSIS) , tra cui un magazzino deposito al piano seminterrato, esponeva che in quest'ultimo locale si erano verificate negli ultimi anni delle infiltrazioni di acqua dal sottosuolo, che lo avevano reso completamente inutilizzabile secondo la sua destinazione catastale; il che, a suo dire, comportava la necessità di rivedere le tabelle millesimali di riparto delle spese condominiali, onde adeguarle alla nuova realtà. Tanto premesso, l'attore conveniva dinanzi al Tribunale di Macerata, Sezione Distaccata di Civitanova Marche, Me.La. , Ci.Ma. . T.A. , M.P. , Ma.Sa. , S.A. e Ca.Ro. , chiedendo che fosse accertato che le quote millesimali della proprietà non corrispondevano più ai reali ed effettivi valori delle singole unità immobiliari, con conseguente modifica dei valori proporzionali dei vari piani del condominio ex art. 69 disp. att. c.c..

Con sentenza in data 6-4-2004 il Tribunale adito rigettava la domanda, rilevando che non era mai venuta meno la potenziale destinazione commerciale della porzione in questione, e che le lamentate infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo non avevano inciso sulle caratteristiche strutturali del locale, che nel tempo erano sostanzialmente rimaste immutate.

Avverso la predetta decisione proponeva appello l'attore, chiedendo che fosse accertato che le tabelle millesimali in questione erano affette da errore, e fosse dichiarato che i valori delle stesse dovevano essere riveduti e modificati ai sensi di legge, con conseguente formazione di nuove tabelle.

Si costituivano M.P. , Ma.Sa. , S.A. , Ca.Ro. , nonché B.M. e B.S. , quali credi di Me.La. , eccependo, *in limine*, il mutamento della *causa petendi*, avendo chiesto l'attore, nell'atto di appello, la variazione delle tabelle millesimali in quanto frutto di errore, mentre nel precedente grado la richiesta di revisione era basata sulla modifica della destinazione d'uso del locale di proprietà del C. a causa di infiltrazioni di acqua che lo avevano reso inidoneo al pregresso utilizzo. Procedutosi ad integrare il contraddittorio nei confronti di Ci.Ma. e di T.A. , che restavano contumaci, con sentenza in data 2-3-2011 la Corte di Appello di Ancona rigettava il gravame. La Corte territoriale, disattesa l'eccezione di mutamento della *causa petendi* e richiamati i principi enunciati dalla giurisprudenza in materia di revisione delle tabelle millesimali, rilevava che nella specie non era riscontrabile la presenza di errori obiettivamente verificabili, che fossero stati causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse; e che doveva altresì escludersi che una diversa destinazione d'uso del locale potesse incidere sull'assetto millesimale, atteso che la individuazione dei valori proporzionali deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche obiettive proprie degli immobili e non anche della loro possibile destinazione, determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo. Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso C.D. , sulla base di cinque motivi. M.P. , Ma.Sa. , S.A. , Ca.Ro. , B.M. , B.S. , Ci.Ma. e T.A. non hanno svolto attività difensive. In prossimità dell'udienza il ricorrente ha depositato una memoria.

Motivi della decisione

1) Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione dell'art. 69 n. 2 disp. att. c.c. e dell'art. 1123 c.c., in relazione agli artt. 99 e 112 c.c., per non avere la Corte territoriale considerato che, a causa delle inondazioni verificatesi, provenienti dal sottosuolo, che avevano reso il locale dell'attore inutilizzabile secondo la sua destinazione catastale, il rapporto originario tra i valori posti a base delle tabelle si era notevolmente alterato, con conseguente necessità di una diversa ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c.

Con il secondo motivo il ricorrente si duole della illogicità e contraddittorietà della motivazione circa la non riscontrabilità di errori obiettivamente verificabili causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse ovvero per le mutate condizioni di una parte dell'edificio.

Con il terzo motivo viene dedotta l'illogicità e contraddittorietà della motivazione, nonché travisamento del fatto, circa l'affermazione secondo cui una diversa destinazione d'uso del locale non può incidere sull'assetto millesimale.

Con il quarto motivo si denuncia il difetto assoluto di motivazione sul diniego di consulenza tecnica d'ufficio, da cui avrebbe potuto facilmente accertarsi l'assoluta inutilizzabilità del locale per cui è causa.

Con il quinto motivo, proposto in via subordinata, si deduce violazione dell'art. 92 c.p.c. e difetto di motivazione, in ordine alla mancata compensazione delle spese di lite.

2) I primi tre motivi, che per ragioni di connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

A norma degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c., il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, e detti valori, che devono essere ragguagliati in millesimi a quello dell'intero edificio ed espressi in una apposita tabella allegata al regolamento, possono essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Ne consegue che, in tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento, e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio (Cass. 10-2-2010 n. 3001). Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle, dunque, oltre ad essere causa di apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse, devono essere obiettivamente verificabili (ad es.: divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi (ad es.: d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex art. 68 disp. att. c.c. (Cass. Sez. Un. 24-1-1997 n. 6222).

Più specificamente, costituiscono errore essenziale, e possono dare luogo a revisione delle tabelle millesimali, gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, esposizione etc.), siano errori di fatto (per esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia una estensione diversa da quella effettiva), siano errori di diritto (ad esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, a norma dell'art. 68 comma ult. disp. att. cit. sono irrilevanti a tale effetto). Mentre non possono qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto da 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, in quanto non costituisce un errore sulla qualità della cosa a norma dell'art. 1429 n. 2 cod. civ. (Cass. 27-3-2001 n. 4421).

Al contrario, la norma di cui all'art. 68 comma ult. disp. att. c.c. stabilisce che nell'accertamento dei valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, "non si tiene conto del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione". L'esclusione del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione si giustifica con la considerazione che detti elementi non afferiscono alla obiettiva conformazione strutturale del piano o della porzione di piano in rapporto all'intero edificio, la quale invece dipende da altri fattori, e cioè la estensione, l'altezza, la ubicazione, l'esposizione (Cass. 10-2-1994 n. 1367).

Nella specie, la sentenza impugnata si è conformata agli enunciati principi, avendo escluso la sussistenza dei presupposti legittimanti la revisione delle tabelle millesimali dopo avere accertato: a) che non si era in presenza di errori obiettivamente verificabili, che fossero stati causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse; b) che, non essendovi stata un'alterazione della consistenza reale ovvero della superficie effettivamente godibile e, quindi, alcuna modifica delle caratteristiche proprie degli immobili, una diversa destinazione d'uso del locale non poteva incidere sull'assetto millesimale, atteso che la individuazione dei valori proporzionali deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche obiettive proprie degli immobili e non anche della loro possibile destinazione, determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo.

La valutazione espressa al riguardo dal giudice del gravame si sottrae alle censure mosse dal ricorrente, essendo sorretta da una motivazione immune da vizi logici e corretta sul piano giuridico. Avendo, infatti, il giudice di merito accertato, con apprezzamento in fatto non sindacabile in questa sede, che il lamentato mutamento delle condizioni dell'unità immobiliare di cui si discute non ha inciso sulla consistenza reale e sulle caratteristiche obiettive rilevanti ai fini del calcolo del valore delle singole porzioni di piano, legittimamente è stata esclusa la sussistenza dei presupposti

richiesti dalla legge per una eventuale revisione delle tabelle millesimali, ai cui effetti, ai sensi del citato art. 68 disp. att. c.c., nessuna influenza possono assumere, in particolare, fattori afferenti allo stato di manutenzione delle singole unità immobiliari.

3) Il quarto motivo non è meritevole di accoglimento.

Questa Corte ha più volte avuto modo di affermare che la decisione di ricorrere o meno ad una consulenza tecnica d'ufficio costituisce un potere discrezionale del giudice di merito, il quale, tuttavia, è tenuto a motivare adeguatamente il rigetto dell'istanza di ammissione proveniente da una delle parti, dimostrando di poter risolvere, sulla base di corretti criteri, i problemi tecnici connessi alla valutazione degli elementi rilevanti ai fini della decisione, senza potersi limitare a disattendere l'istanza sul presupposto della mancata prova dei fatti che la consulenza avrebbe potuto accertare (v. Cass. 17399/2015; Cass. n. 72/2011, Cass. n. 88/2004, Cass. n. 10/2002). Nella specie, il giudice di appello ha motivatamente escluso la necessità di disporre le indagini tecniche invocate dall'attore, dando atto che erano stati acquisiti sufficienti elementi di valutazione ai fini della decisione.

La statuizione impugnata, pertanto, essendo sorretta da una motivazione adeguata, si sottrae al sindacato di questa Corte.

4) Deve essere disatteso, infine, anche il quinto motivo.

Come è noto, in tema di regolamento delle spese processuali, il sindacato della Corte di Cassazione è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte vittoriosa. Esula, pertanto, da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del Giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di concorso con altri giusti motivi (tra le tante v. Cass. 19-6-2013 n. 15317; Cass. 31-3-2006 n. 17457; Cass. 16-3-2006 n. 5828; Cass. 2-8-2002 n. 11537; Cass. 14/11/2002, n. 16012; Cass. 01/10/2002, n. 14095; Cass. 11/11/1996, 9840).

Nella specie, di conseguenza, non essendo stato violato il principio della soccombenza, il ricorrente non può fondatamente dolersi della mancata compensazione delle spese di lite da parte del giudice di merito.

5) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato. Poiché gli intimati non hanno svolto alcuna attività difensiva, non vi è pronuncia sulle spese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

- **La Cassazione fa il punto sulla redazione delle tabelle millesimali**

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva che gli elementi estrinseci, nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile. Lo ha sancito la Corte di Cassazione con ordinanza n. 21043/17 depositata l'11 settembre

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 21043/17; depositata l'11 settembre

Il caso. Nell'ambito di una controversia relativa alla domanda di revisione delle tabelle millesimali, alcuni condomini ricorrono per cassazione avverso la decisione della Corte territoriale che, nel valutare la sussistenza o meno di una variazione nella quota di loro pertinenza, ha imposto al perito di non valutare, ai fini della determinazione dei valori di piano con riguardo alle unità immobiliari interessate dalla trasformazione, i vani esterni alle proiezioni verticali del fabbricato ed alcune pertinenze.

Redazione delle tabelle millesimali. Innanzitutto, la Cassazione afferma che il giudice investito della domanda di revisione delle tabelle millesimali di un condominio «deve computare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi che incidono sul valore effettivo di esse»; deve, dunque, «prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva» sia gli elementi estrinseci, nonché le eventuali pertinenze.

Nella fattispecie, i Giudici d'Appello non si sono attenuti a tale principio, pertanto, la S.C. accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad un'altra sezione della Corte territoriale.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 13 giugno – 11 settembre 2017, n. 21043

Presidente Mazzacane – Relatore Cortesi

Fatti di causa

Rilevato che:

- con citazione notificata il 15.6.1999 P.M.F. , condomino del fabbricato sito a (omissis), domandò la revisione delle tabelle millesimali del condominio poiché successivamente alla relativa approvazione erano state trasformate alcune unità immobiliari che le avevano rese non più rispondenti allo stato dei luoghi; dedusse, in particolare, che alcuni locali del pianterreno, già destinati a deposito e di proprietà della condomina D.G. , erano stati fusi in un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa, ed analoghe trasformazioni avevano interessato altre unità, di proprietà dei condomini S.S. e D.M.L. ;
- dopo la costituzione in giudizio dei condomini controinteressati e di altri condomini, disposta dapprima l'integrazione nei confronti dei restanti (alcuni dei quali rimasti contumaci), il tribunale respinse la domanda compensando le spese;
- P.M.F. appellò la sentenza; proposero appello incidentale i condomini S.S. , D.M.L. e G. , i quali chiesero l'elaborazione di nuove tabelle millesimali previa esclusione del computo delle superfici convenzionali di alcune pertinenze; si costituirono inoltre aderendo all'appello principale i condomini B.E. ed L.R.A. , mentre il condomino P.F.D. chiese il rigetto di ogni gravame;
- svolto un supplemento di istruttoria, la Corte d'Appello di Napoli, in parziale riforma della sentenza impugnata, dispose la modifica delle tabelle condominiali- limitatamente a quella generale di proprietà ed a quella di riparto delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale- in conformità all'elaborato depositato dal consulente tecnico nominato in sede di appello, da ritenersi parte integrante della sentenza;
- i giudici di appello ritennero in particolare che ricorresse il presupposto di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. per la revisione, essendo intervenuta una variazione di consistenza e mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di proprietà di D.G. , nel senso specificamente accertato dalla disposta consulenza integrativa; escluse invece che analoga variazione fosse intervenuta in relazione alla proprietà di S.S. e D.M.L. ;
- avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione P.M.F. e F.D. sulla base di due motivi; gli intimati B.E. ed L.R.A. hanno depositato controricorso in adesione; i restanti intimati non hanno svolto attività difensiva;

Ragioni della decisione

Considerato che:

- con il primo motivo i ricorrenti denunziano violazione dell'art. 68 disp. att. cod. civ., anche in relazione agli artt. 817, 818, 1123, 1124, 1126 e 1136 cod. civ., dolendosi del fatto che la corte

d'appello, nel valutare la sussistenza o meno di variazioni nella quota di pertinenza dei condomini, ha imposto al consulente nominato di non valutare- ai fini della determinazione dei valori di piano con riguardo alle unità immobiliari interessate dalle trasformazioni- i vani esterni alle proiezioni verticali del fabbricato ed alcune pertinenze, ed in particolare il ripostiglio ed il bagno facenti parte dell'unità di proprietà D.G. ed il terrazzo a livello, i giardini e le aree di rispetto, la tettoia e l'area scoperta facenti parte dell'unità di proprietà di S.S. e D.M.L. , questi ultimi elementi in quanto esterni al perimetro condominiale;

- con il secondo motivo lamentano poi un difetto di motivazione sulla medesima circostanza, assumendo che la corte territoriale avrebbe completamente omissso di considerare i rilievi pure svolti dall'ausiliario sul medesimo punto;

- i motivi, che possono essere esaminati congiuntamente in quanto inerenti alla medesima questione, sono fondati;

- questa Corte ha infatti più volte affermato (cfr. Cass. 25.9.2013, n. 21950; Cass. 1.7.2004, n. 12018) che il giudice investito della domanda di revisione delle tabelle millesimali deve computare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi (superficie, altezza di piano, luminosità, esposizione) che incidono sul valore effettivo di esse;

- pertanto, ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, il valore di ogni piano o porzione di piano va determinato prendendo in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che gli elementi estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive (tra le quali la richiamata Cass. n. 12018/2004 menziona i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini), in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile;

- a tale principio non si è uniformata la sentenza impugnata, che con richiamo al supplemento di consulenza tecnica esperita, e senza tener conto delle diverse allegazioni svolte da alcune parti al riguardo, ha escluso dal computo dei valori delle unità immobiliari oggetto di indagine le pertinenze che fuoriescono dalle proiezioni del perimetro dell'edificio condominiale;

- il ricorso deve pertanto essere accolto e la sentenza cassata con il rinvio della causa anche per le spese di questo giudizio ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli, la quale si pronuncerà in conformità del seguente principio: "ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva che gli elementi estrinseci, nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, in quanto consentono un migliore

godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile".

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli, la quale provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

- **Non sempre l'«origine convenzionale» delle tabelle millesimali impedisce di ottenerne la revisione**

In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 1848/18; depositata il 25 gennaio

Sul tema si è pronunciata la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 1848/18, depositata il 25 gennaio. La Corte ha precisato inoltre che, ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il

quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

Il caso. Un condomino ha impugnato avanti alla Corte di Cassazione la sentenza con cui la Corte d'Appello di Firenze aveva confermato il rigetto della domanda di revisione delle tabelle millesimali del proprio condominio da parte del Tribunale della medesima località.

Il Tribunale di Firenze, infatti, all'esito della CTU a suo tempo disposta, aveva statuito che le quote in uso nel condominio nel quale viveva l'attore e quelle indicate dal Consulente Tecnico non erano connotate dall'esistenza di un vero e proprio errore, derivando la differenza accertata "da un margine di fisiologica opinabilità".

C'è convenzione e convenzione. Accogliendo il ricorso del condomino, la Corte di Cassazione ha in primo luogo rilevato come la Corte d'Appello di Firenze, nel decidere la vertenza, non si sia adeguata alla costante giurisprudenza di legittimità in tema di tabelle millesimali.

Secondo gli Ermellini, il diritto spettante al singolo condomino di chiedere la revisione delle tabelle millesimali, di cui all'art. 69 disp. att. c.c. è subordinato all'esistenza di un errore o di un'alterazione del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari.

L'errore determinante la revisione delle tabelle è costituito dall'obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto.

Il Giudice, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi – quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione – incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati.

A tal riguardo, non rileva il mero dato che le tabelle non abbiano origine deliberativa, ma convenzionale.

Infatti, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 7 dicembre 2017 – 25 gennaio 2018, n. 1848

Presidente Manna – Relatore Scarpa

Fatti di causa e ragioni della decisione

R.V. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c.) avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 1980/2015 del 20 novembre 2015.

Resistono con distinti controricorsi: L.R. , B.C. , C.M.G. , S.C. e G.D. ; Am.Ra. ; A.A. . Rimangono intimati, senza svolgere attività difensiva, Cr.La. , Ro.Do. , Gi.Lu. , S.R. , S.S. , eredi di G.S. , T.L. .

La sentenza impugnata ha rigettato l'appello di R.V. avverso la sentenza resa il 27 luglio 2006 dal Tribunale di Firenze, ed ha così confermato la reiezione della domanda proposta da R.V. con citazione del 20 febbraio 2001, volta alla revisione delle tabelle millesimali del Condominio di (omissis) , in quanto non conformi al reale valore degli appartamenti. Tale revisione era stata già avviata dall'assemblea condominiale senza però poi essere mai stata approvata da essa. Il Tribunale di Firenze, all'esito della disposta CTU, e dopo aver dato atto che non fosse stato reperito il fascicolo completo delle tabelle millesimali vigenti nel condominio, concludeva che le quote in uso e quelle indicate dall'ausiliare non erano "connotate dall'esistenza di un vero e proprio errore", in quanto la differenza accertata derivava "da un margine di fisiologica opinabilità". La Corte di Firenze richiama nella sua sentenza "i casi più eclatanti", segnalati dal R. , tra tabelle millesimali in uso e stime del CTU (circa il 13,8% in più per la proprietà R. : 166 millesimi contro 143; circa il 7,3% in meno per la proprietà L. : 137 millesimi contro 147; circa il 10,3% in meno per

la proprietà Gi. : 97 millesimi contro 107). Il consulente di parte R. evidenziava, invece, difformità ben più rilevanti, fino al 127% in più per la proprietà del ricorrente, suscitando peraltro dubbi di attendibilità nella Corte di Firenze, la quale ha così concluso che le risultanze processuali non reclamassero "una revisione necessaria dei valori tabellari, di origine convenzionale e comunque contenuti nei limiti della decenza estimativa, al di là delle esasperate valutazioni provenienti dal tecnico di parte appellante".

Il complesso motivo di ricorso di R.V. deduce che la Corte d'appello abbia violato l'art. 69 disp. att. c.c., in quanto le risultanze di causa, ed in particolare gli accertamenti peritali, avevano confermato l'obiettiva divergenza tra valore millesimale effettivo e valore attribuito dalle tabelle vigenti.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La Corte d'Appello di Firenze ha deciso la questione di diritto ad essa sottoposta senza uniformarsi all'interpretazione costante di questa Corte. Il diritto spettante anche al singolo condomino di chiedere la revisione delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c. (nella formulazione, applicabile "ratione temporis", anteriore alla L. n. 220 del 2012) è subordinato all'esistenza di un errore o di un'alterazione del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari. L'errore, in particolare, determinante la revisione delle tabelle millesimali, è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, peraltro, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio. Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5942). Non rileva decisivamente, a tal fine, il mero dato che le tabelle non abbiano "origine deliberativa, ma convenzionale", sottolineato dalla Corte d'Appello di Firenze. Questa Corte ha già spiegato, e il principio va riaffermato, come, soltanto qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., la dichiarazione di accettazione ha

valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la quale, come visto, attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300). La Corte d'Appello di Firenze non si è attenuta ai principi richiamati, in quanto, pur avendo accertato delle divergenze tra le tabelle millesimali in uso e le stime operate dal CTU (quanto meno per la proprietà R. , la proprietà L. e la proprietà Gi.), ha ritenuto gli stessi sopportabilmente "contenuti nei limiti della decenza estimativa", laddove, sussistendo una qualsiasi obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente determinato, è obbligo del giudice di eliminare l'errore riscontrato.

Il ricorso va quindi accolto e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, che deciderà la causa uniformandosi ai principi richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, anche per le spese del presente giudizio di cassazione.

- **Illegittimità della ripartizione delle spese condominiali in base a prassi diverse dalle tabelle millesimali anche se consolidate nel tempo ed è del tutto irrilevante il consenso tacito dei singoli fino a quando non interviene una valida deliberazione di modifica**

Corte di Cassazione sentenza n. 26042 depositata il 15 ottobre 2019

Il caso. Un'impresa edile agiva in giudizio impugnando una delibera assembleare con la quale un condominio aveva ripartito delle spese relative a dei lavori di ristrutturazione dello stabile.

A detta della ricorrente, difatti, il condominio aveva errato nel ripartire detti costi, addebitando alla stessa (proprietaria solo di alcune autorimesse) costi ben superiori al dovuto.

Si difendeva il condominio affermando da un lato la tardiva impugnazione della delibera assembleare, dall'altro sostenendo la validità della ripartizione dei costi alla luce di una prassi continuativa e approvata da tutti i comproprietari.

Il Tribunale di prime cure rigettava il ricorso considerandolo tardivo.

La Corte d'Appello, tuttavia, sovvertiva l'esito del primo giudizio, accogliendo l'appello proposto dalla società.

Il giudice del riesame, difatti, considerava tempestiva l'impugnazione della delibera e – dal punto di vista del merito – disponeva l'annullamento della deliberazione impugnata in quanto illegittima nella parte in cui non prevedeva la ripartizione dei costi mediante l'utilizzo delle tabelle vigenti e anzi, prescindendo dalle stesse e utilizzando altri criteri mai approvati esplicitamente e facenti parte di una prassi formatasi negli anni.

La Cassazione rigetta il ricorso e conferma l'esito del giudizio di appello. Alla luce della soccombenza in grado di appello il condominio agiva in Cassazione.

La tesi del ricorrente, in particolare, era la validità dei criteri di ripartizione in ragione della validità delle tabelle millesimali "indipendentemente dal regolamento condominiale" e senza vincoli di forma.

In ragione di tali principi, sosteneva il ricorrente, i condomini sarebbero stati liberi di accordarsi tra loro per determinare i criteri di ripartizione delle spese.

L'accordo sarebbe stato comunque valido, purché rispettando il dettato dell'art. 1123 c.c. e cioè con il rispetto del valore delle quote proporzionate alle proprietà esclusive.

Tale norma afferma infatti che "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità”.

Con la sentenza Cass. Civ. Sez. II, 15 ottobre 2019, n. 26042, la Suprema Corte rigettava il ricorso del condominio.

In buona sostanza la decisione afferma che, pur ammettendo la possibilità di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ossia con “diversa convenzione” questa deve essere condivisa tra i condomini e non essere oggetto di mera prassi.

Secondo alcuna giurisprudenza, difatti, la creazione e modificazione di tabelle millesimali non richiedeva alcun vincolo di forma ad substantiam, essendo addirittura ammissibili criteri di ripartizione per facta concludentia (così Cass. 10 febbraio 2009, n. 3245).

La giurisprudenza maggioritaria, tuttavia, riteneva necessaria la forma scritta ad substantiam per la modifica del regolamento (contrattuale o non contrattuale) (Cass. 5626 del 18 aprile 2002, Cass. 17694 del 14 agosto 2007 e Cass. 2668 del 5 febbraio 2013) e riteneva necessaria che l'allegazione di un atto ad un altro (come nel caso delle tabelle allegate al regolamento condominiale) dovesse essere sottoposta alla medesima vincolatività di forma, a meno di espressa previsione del contrario.

In considerazione di ciò, si poteva ammettere che “anche se è vero che le tabelle possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, non è vero che , anche in caso di approvazione delle sole tabelle, non vadano rispettate le norme in tema di forma del regolamento sia in ordine alle tabelle in senso stretto sia in ordine al loro atto approvativo costituito da delibera dell'assemblea, che devono rivestire la forma scritta ad substantiam” (così nella decisione in commento).

Pur riguardando tale principio solo per le tabelle originarie approvate o modificate, la sussistenza di tabelle approvate non poteva essere superata da prassi e convenzioni orali, pur costanti nel tempo.

Di centrale importanza, poi, risultava l'analisi della sentenza Cass. Sezioni Unite, che risolveva il contrasto sulla forma delle tabelle millesimali affermando come tale approvazione o modifica non avesse natura negoziale e, in quanto tale, l'atto di approvazione (o modifica) delle tabelle non necessitava il consenso unanime dei condomini, essendo necessario e sufficiente l'approvazione

da parte dell'assemblea condominiale con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

Nel caso in oggetto, quindi, il condominio aveva errato nel ripartire le spese "prescindendo dalle tabelle" e secondo criteri di prassi adottati mediante adesione tacita (una sorta di silenzio assenso dei condomini) in quanto, pur essendo prive di vincoli formali, le tabelle previgenti erano state adottate in forma scritta e il consenso era stato esplicitamente prestato da tutta l'assemblea, elemento evidentemente mancante nei criteri di ripartizione adottati con tacita prassi.

Il ricorso era quindi rigettato e l'annullamento della delibera condominiale disposto dalla Corte d'Appello veniva confermato definitivamente.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 16 ottobre 2018 – 15 ottobre 2019, n. 26042

Presidente Manna – Relatore Sabato

Fatti di causa

1. Con atto di citazione notificato in data 07.10.2005 la Egea s.r.l. ha convenuto in giudizio il condominio in (omissis) , impugnando la delibera adottata dall'assemblea dei condomini il giorno 04.07.2005, con cui erano stati approvati alcuni lavori di ristrutturazione.
2. A sostegno della domanda la s.r.l. ha rilevato come la delibera fosse nulla o, in ogni caso, annullabile per la non regolare costituzione dell'assemblea e per l'essere state utilizzate tabelle millesimali non debitamente approvate dalla totalità dei condomini, con la conseguente errata ripartizione delle spese.
3. Il condominio si è costituito in giudizio eccependo la decadenza dalla tempestiva impugnazione della delibera, ritenendo decorso il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., nonché la carenza di interesse ad agire, avendo parte attrice alienato i propri beni siti nell'edificio a terzi in data anteriore alla delibera; ha chiesto comunque il rigetto della domanda.
4. Con sentenza depositata in data 29.04.2009 il tribunale di Torino ha ritenuto tardiva l'opposizione alla delibera, così disattendendola.
5. Avverso la decisione ha proposto appello la società, negando l'avvenuto decorso del termine, dal momento che l'impugnazione era stata tempestiva.
6. Con sentenza depositata in data 18.02.2013 la corte d'appello di Torino, in riforma della sentenza di primo grado, ha ritenuto tempestiva l'impugnazione della delibera; ha poi annullato la stessa in quanto illegittima nella parte in cui ha previsto la ripartizione delle spese prescindendo dalle tabelle millesimali vigenti e utilizzandone altre, mai approvate, non potendo darsi attuazione a

criteri per quanto assistiti da una eventuale prassi formatasi negli anni; circa poi la presunta carenza di interesse di parte appellante, eccepita dal condominio, la corte d'appello ha sancito il sussistere dell'interesse dal momento che la società Egea s.r.l. continuava a essere proprietaria all'interno dello stabile condominiale di alcune unità e di alcuni box.

7. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso il condominio sulla base di un motivo. La Egea s.r.l. ha resistito con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

8. Avviata inizialmente la causa alla decisione in sede camerale, all'esito della camera di consiglio in data 27/06/2018 il procedimento - stante il rilievo delle questioni trattate - è stato rimesso alla pubblica udienza, celebratasi in data odierna.

Ragioni della decisione

1. Con un unico motivo si lamenta la violazione degli artt. 1118, 1130, 1135, 1136, 1137, 1138, 1322 e 2729 c.c., degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c., nonché dell'art. 115 c.p.c., oltre "omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia".

2. Il motivo è parzialmente inammissibile, quanto alla censura per "omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia". Essendo stata la sentenza impugnata depositata posteriormente all'11.09.2012 (e precisamente in data 18.02.2013), al presente procedimento è applicabile *ratione temporis* il testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 come modificato dal D.L. n. 83 del 2012, convertito in L. n. 134 del 2012, che ammette la censura motivazionale al livello del "minimo costituzionale" dell'"omesso esame". Non deducendo la parte ricorrente alcun fatto storico il cui esame sarebbe stato omesso, non è possibile - al di là della testuale rubrica del motivo - neppure riqualificare la censura sì da conformarla alla nuova disposizione.

3. Le residue doglianze per violazione di legge, ammissibili, possono essere esaminate congiuntamente in relazione a tutte le norme sostanziali indicate, prescindendosi da quella dell'art. 115 c.p.c., atteso che, come sinteticamente dedotto nello stesso ricorso (p. 9), essenzialmente si censura come erronea l'affermazione della corte d'appello (p. 10 della sentenza impugnata) secondo la quale la tabella millesimale allegata a regolamento di condominio non può essere modificata per *facta concludentia*.

4. Diversamente da quanto ritenuto anche dal p.g., il motivo è infondato, per cui corretto appare il *decisum* della corte torinese, non sussistendo la dedotta violazione delle indicate norme di legge.

5. È consapevole il collegio della circostanza che per lungo tempo (v. ad es. Cass. n. 3245 del 10/02/2009, nella massima ufficiale) la giurisprudenza di legittimità ha affermato, in tema di

condominio, che le tabelle millesimali "possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, poiché i condomini, anche in mancanza di tale regolamento, sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o alcune delle spese comuni, purché sia rispettata, a norma dell'art. 1123 c.c., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva". Richiamando giurisprudenza precedente, la pronuncia del 2009 sopra esemplificativamente ricordata ha riprodotto anche nel testo esteso la contraddittoria affermazione del sussistere della libertà dei condomini di accordarsi circa il riparto delle spese, a fronte però dell'obbligo di rispettare la proporzionalità rispetto al valore della porzione di piano; alla cennata contraddittoria affermazione, nel testo esteso, si aggiungeva il rilievo - anch'esso tralasciato - che "il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) (è) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle" (così la sentenza del 2009 cit.; il principio di "preesistenza" delle quote, in tal modo richiamato, era stato affermato ad es. da Cass. n. 13505 del 03/12/1999). I *facta concludentia* cui si ricollegava, secondo le esperienze giurisprudenziali di merito, il riconoscimento di possibili modifiche in forma libera delle tabelle erano, tradizionalmente, il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto applicata; la prolungata accettazione dei bilanci; la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese condominiali straordinarie; o ancora l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

6. Quanto alla forma delle tabelle millesimali, traendo spunto dalla distinzione tra le tabelle allegate a un regolamento contrattuale e quelle non allegate, parte della giurisprudenza si è orientata verso l'affermazione che - limitatamente a queste ultime, almeno (chiara in tal senso Cass. n. 3245 del 10/02/2009 cit.) - la creazione e la modificazione non richiedesse la forma scritta *ad substantiam*, essendo esse desumibili anche da *facta concludentia*.

7. Già da un decennio prima, senza occuparsi della forma delle tabelle millesimali originarie o modificate, le sezioni unite di questa corte (Cass. sez. U n. 943 del 30/12/1999, in massima) erano pervenute trattando del diverso aspetto della forma del regolamento condominiale - ad affermare che la formazione del regolamento (anche non contrattuale, v. *infra* per le specificazioni) "è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 c.c., u.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. di att. al c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione l'art. 1136 c.c., comma 7 che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto

dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta ad substantiam (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito ad probationem, poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini".

8. La pronuncia era stata ribadita, ad es., da Cass. n. 5626 del 18/04/2002, n. 18665 del 16/09/2004, n. 17694 del 14/08/2007 e n. 2668 del 05/02/2013.

9. Le sezioni unite di questa corte sono tornate a occuparsi dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali con la sentenza n. 18477 del 09/08/2010, che ha risolto la contraddizione sopra tratteggiata. Si è affermato che tale atto, al pari di quello di revisione delle tabelle, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente l'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini - di cui veniva affermata la competenza a tal fine - con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.

9.1. L'arresto nomofilattico ha escluso, al fine di parimenti escludere la necessità dell'unanime approvazione, che l'atto in questione sia un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni; le sezioni unite, pur condividendo l'avviso che la tabella millesimale serva solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti, hanno chiarito che - così resolvendo il precedente atteggiamento contraddittorio - ciò è coerente con un "margine di discrezionalità", per cui l'atto di approvazione è atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, mentre non è idoneo - si ribadisce - a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti. In tal senso la deliberazione assembleare che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di

quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica. Se caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti - secondo le sezioni unite - tale caratteristica non ricorre nel caso di specie.

9.2. La sentenza nomofilattica contiene importanti affermazioni ai fini che qui rilevano:

- a) anzitutto le sezioni unite ritengono che "l'atto di approvazione della tabella fa capo a una documentazione ricognitiva" del rapporto tra valori delle proprietà esclusive;
- b) le "tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza", per cui è "logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio"; "in senso contrario non sembra si possa sostenere che la allegazione delle tabelle al regolamento è puramente formale, ma non significa anche identità di disciplina in ordine alla approvazione"; "in linea di principio, infatti, un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente".

9.3. È su tale ultima affermazione, indubbiamente condivisibile, che il collegio intende porre attenzione. Essa, in via di principio, comporta anche che la "stessa disciplina" in tema di forma, scritta ad substantiam come predicata dalle sezioni unite del 1999, sia imposta al regolamento e alle tabelle.

9.4. È ben vero che, nel testo esteso, la sentenza delle sezioni unite del 2010 si riferisce (anche) ampiamente alla precedente giurisprudenza in tema di approvazione per (acta concludentia delle tabelle millesimali; ma - a ben vedere - i richiami sono operati non al fine di condividere un'impostazione di favore per la validità di tale approvazione in ogni caso, bensì - nella limitata prospettiva di considerazione dei comportamenti concludenti dei condomini assenti o dissenzianti rispetto a una delibera approvativa - per verificare la tesi, poi accolta, della possibilità di creazione o modificazione delle tabelle per delibera non totalitaria o non unanime.

9.5. Ciò posto, e atteso dunque che la pronuncia nomofilattica del 2010 non tratta - se non mediante i meri incisi anzidetti - la questione della forma delle tabelle deve affrontarsi, ad avviso del collegio, proprio estendendo l'ambito dei predetti riferimenti normativi.

In tal senso, oltre ad affermarsi con le sez. un. del 2010 che per la formazione o la modificazione delle tabelle è necessaria una "documentazione ricognitiva", e che essa deve essere allegata al regolamento di condominio, il quale, secondo la pronuncia delle sez. un. del 1999, deve avere forma scritta ad substantiam, per cui anche ai fini della forma un "atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il

contrario risulti espressamente", deve ampliarsi la prospettiva, considerando che altro è la tabella - quale "documentazione ricognitiva" dei valori proporzionali -, altro è l'atto approvativo.

9.6. Se poi, in base all'argomento fondato sull'art. 68 disp. att. c.c., può già affermarsi che le tabelle in quanto tali - siccome allegate al regolamento di condominio - debbano avere, come quest'ultimo, forma scritta ad substantiam, ulteriori argomentazioni sono necessarie quanto alla forma dell'atto approvativo. Prescindendo da approvazioni mediante scrittura privata non assembleare, qualora l'atto di approvazione (o di revisione) sia di scaturigine condominiale, deve ritenersi che esso debba avere veste di deliberazione assembleare (come affermato dalla sentenza delle sez. un. del 2010), avente forma scritta ad substantiam, escluse approvazioni per facta concludentia. Delle riunioni dell'assemblea, del resto, si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore (art. 1136 c.c., comma 7). Ammettere la diversa forma libera per l'atto approvativo, così limitandosi indebitamente il requisito formale della scrittura alle mere tabelle di natura computistica, normalmente non recanti elementi testuali circa il procedimento di approvazione nè i dati relativi a presenti, votanti e sottoscrittori, equivarrebbe a vanificare il combinato disposto delle norme già citate, per cui (in base all'art. 68 disp. att. c.c.) le tabelle sono allegate al regolamento di condominio, il quale (in base all'art. 1138 c.c.) viene approvato dall'assemblea a maggioranza: deve quindi constare dal documento allegato anche l'approvazione con la prescritta maggioranza delle tabelle, con la conseguenza che la delibera approvativa va adottata in forma necessariamente scritta ad substantiam.

9.7. In tal senso dunque rimeditato ogni precedente indirizzo, in particolare affermandosi che, se è vero che le tabelle possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, non è vero che, anche in caso di approvazione delle sole tabelle, non vadano rispettate le norme in tema di forma del regolamento sia in ordine alle tabelle in senso stretto sia in ordine al loro atto approvativo costituito da delibera dell'assemblea, che debbono rivestire la forma scritta ad substantiam.

9.8. Tale conclusione, limitata alle deliberazioni assembleari approvative di tabelle millesimali originarie o modificate, non incide ovviamente sulla soluzione del diverso problema relativo alla forma che debbono rivestire le altre delibere condominiali non aventi il predetto oggetto (a fronte di remota giurisprudenza che ammetteva la forma orale, di altra che riconosceva il sussistere di una forma ad probationem tanto da essere inammissibile la prova per testi in argomento - in questo senso ad es. Cass. n. 2101 del 08/03/1997 -, nonché infine di giurisprudenza che ammetteva la impugnabilità per carenza di forma scritta - così Cass. n. 5014 del 22/05/1999 e, implicitamente, secondo alcune letture, Sez. U n. 4806 del 07/03/2005, per cui la mancanza di forma

determinerebbe la nullità della decisione assembleare per carenza dei requisiti minimi essenziali previsti dalla legge).

9.9. Sull'argomento della modifica delle tabelle millesimali è intervenuto il legislatore con la novella n. 220 del 2012, con cui sono stati novellati gli artt. 68 e 69 disp. att. c.c. La modifica, *ratione temporis*, non rileva ai fini della fattispecie in esame, di epoca anteriore.

9.10. Quanto innanzi considerato - concernente la forma delle tabelle millesimali - non investe l'altra questione della forma della "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p., che - come chiarito dalla giurisprudenza - comporta la ripartizione in via non negoziale tra gli interessati, in deroga rispetto a quella legale da riflettersi nelle tabelle millesimali non aventi natura negoziale, delle spese che i condomini di un edificio sono tenuti a sopportare (recentemente, per *incidens*, Cass. n. 23688 del 06/11/2014 e n. 27233 del 04/12/2013; ex professo, senza riferimento al problema della forma, Cass. n. 7300 del 26/03/2010 e n. 1848 del 25/01/2018). In relazione, tuttavia, alla diversa funzione - generale normativa e programmatica, da un lato, per una singola gestione o spesa, dall'altro - che la "diversa convenzione" può assumere, nonché in relazione alla sua efficacia (reale o personale, con quanto ne consegue in tema di trascrivibilità e estensibilità agli aventi causa a titolo particolare degli originari stipulanti, in difetto di specifico consenso) e alla sua possibile revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., non sono indifferenti i problemi di forma, oltre che quelli di adozione unanime o non unanime.

10. Venendo, dunque, al caso di specie" poiché come emerge dalle concordi prospettazioni delle parti e dalla sentenza impugnata il condominio ha operato l'addebito all'Egea s.r.l. (la cui porzione residua di proprietà nel condominio non inclusa in tabella in quanto originariamente sinistrata) "prescindendo dalle tabelle" e secondo criteri di prassi in base a tacita adesione, quanto considerato dalla corte d'appello (alla p. 10 della sentenza impugnata) secondo cui sono irrilevanti "le prassi in concreto seguite non rispettose delle tabelle, ritenendosi del tutto irrilevante anche il consenso tacito dei condomini, pur consolidato nel tempo", "sino a quando (le tabelle in essere) non vengano modificate da una valida deliberazione", è conforme al principio di diritto sopra enunciato. Ne deriva che va rigettato il ricorso.

11. Le incertezze manifestatesi in giurisprudenza in ordine al profilo giuridico trattato sono ragione per la compensazione della spese del giudizio di legittimità. Nonostante la compensazione, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater va dato atto del sussistere dei presupposti - ancorati al mero rigetto del ricorso - per il versamento dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto a norma dell'art. 13 cit., comma 1-bis.

P.Q.M.

la corte rigetta il ricorso; compensa le spese del giudizio di legittimità; ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater dà atto del sussistere dei presupposti per il versamento a carico del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma dell'art. 13 cit., comma 1 bis.

- **Posto che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, così come quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, è legittima la delibera assembleare adottata a maggioranza qualificata ex art. 1136, comma 2, c.c. che disponga la ripartizione delle spese di manutenzione secondo criteri differenti dalle tabelle in vigore.**

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza n. 30392/19; depositata il 21 novembre

Così la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 30392/19, depositata il 21 novembre.

La vicenda. Alcuni condomini, che si erano visti ingiungere il pagamento degli oneri condominiali relativi a spese di manutenzione, hanno impugnato i decreti ingiuntivi notificati loro invocando l'applicazione della norma del regolamento condominiale che li esonerava dall'obbligo di partecipare al riparto delle spese condominiali.

Il Tribunale di Roma accoglieva l'eccezione del Condominio convenuto circa la natura non contrattuale del regolamento condominiale, ma rilevava che le delibere di riparto delle spese poste a base dei decreti ingiuntivi non avevano rispettato le vigenti tabelle millesimali. Le opposizioni venivano dunque accolte con revoca dei decreti ingiuntivi.

Nel successivo giudizio di appello la decisione veniva confermata. La questione è dunque giunta dinanzi alla Suprema Corte.

Spese condominiali. Secondo il Condominio ricorrente, avendo escluso la natura negoziale del regolamento condominiale, la delibera assembleare adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. poteva legittimamente disporre il riparto delle spese di conservazione delle parti comuni con un criterio difforme dalle tabelle millesimali.

La censura viene condivisa dal Collegio che ricorda come la giurisprudenza abbia già avuto modo di chiarire che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, così come quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale. Di conseguenza, non è necessaria il consenso unanime dei

condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (SS.UU. n. 18477/10).

Il Giudice di merito ha dunque erroneamente ravvisato la nullità delle delibere assembleari con cui erano state ripartite le spese di manutenzione.

Per questi motivi, la Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio della causa alla Corte d'Appello di Roma.

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 4 luglio – 21 novembre 2019, n. 30392

Presidente Lombardo – Relatore Oliva

Fatti di causa

In data 22.3.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 5090/2005 con il quale veniva ingiunto a Ca.Ro. , C.G. , C.F. e C.A. , in proprio e quale legale rappresentante del Centro Sportivo Portuense S.r.l., di pagare al Condominio di (omissis) la somma di Euro 9.398,32 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino X, in base al riparto approvato con delib. dell'assemblea condominiale del 5.11.2004.

In data 7.7.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 12034/2005 con il quale veniva ingiunto a C.A. di pagare al Condominio di (omissis) la somma di Euro 5.649,00 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino X, in base al riparto approvato con delib. dell'assemblea condominiale del 19.9.2004.

In data 13.7.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 12387/2005 con il quale veniva ingiunto a C.A. di pagare al Condominio di (omissis) la somma di Euro 5.936,00 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino X, in base al riparto approvato con delib. dell'assemblea condominiale del 19.9.2004.

In data 9.5.2006 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 9858/2006 con il quale veniva ingiunto a C.A. di pagare al Condominio di (omissis) la somma di Euro 21.881,20 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nei villini X e X, in base al riparto approvato con delib. dell'assemblea condominiale del 28.7.2005 e del 3.3.2006.

Tutti i predetti decreti, emessi con clausola di provvisoria esecutività, venivano impugnati dalle parti ingiunte, le quali invocavano l'applicazione del Reg. condominiale in vigore, art. 29, che esonerava i proprietari degli immobili siti al cd. piano piloty dall'obbligo di partecipare al riparto delle spese condominiali.

Si costituiva nei diversi giudizi di opposizione, poi riuniti, il Condominio, il quale negava la natura contrattuale del regolamento condominiale e deduceva la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile.

Con sentenza n. 10220/2009 il Tribunale di Roma riconosceva la natura non contrattuale del regolamento di condominio e quindi la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile, ma rilevava che le delibere di riparto delle spese poste a base dei decreti ingiuntivi opposti avevano suddiviso l'onere economico tra i condomini in maniera difforme dalle vigenti tabelle millesimali. Accoglieva quindi le opposizioni revocando i decreti ingiuntivi e compensando le spese del grado.

Interponevano appello gli opposenti in relazione alla compensazione delle spese; il condominio, costituendosi in seconde cure, invocava il rigetto dell'appello principale spiegando impugnazione incidentale in relazione alla statuizione di revoca dei decreti opposti.

Con la sentenza impugnata, n. 1728/2018, la Corte di Appello di Roma accoglieva l'impugnazione principale, rigettando quella incidentale, e condannava il condominio alle spese del doppio grado.

Propone ricorso per la cassazione di tale decisione il Condominio di (OMISSIS) affidandosi ad un unico motivo.

Gli intimati non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

Il ricorrente ha depositato nota spese in prossimità dell'adunanza camerale.

Ragioni della decisione

Con l'unico motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato l'insufficienza della maggioranza qualificata dei partecipanti al condominio ai fini della modificazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese comuni. Ad avviso del ricorrente, una volta esclusa la natura negoziale del regolamento condominiale, la deliberazione dell'assemblea dell'ente di gestione, adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, poteva legittimamente disporre il riparto delle spese di conservazione delle parti comuni anche secondo un criterio difforme da quello previsto dalle tabelle millesimali in vigore.

La censura è fondata.

Va in proposito ribadito il principio, posto dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui "In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui

all'art. 1136 comma 2 c.c." (Cass. Sez. U., Sentenza n. 18477 del 09/08/2010, Rv. 614401, successivamente confermata da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013, Rv. 629208 e Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27159 del 25/10/2018, Rv. 650789).

Ne deriva l'erroneità della statuizione del giudice di appello, che - confermando sul punto la decisione del Tribunale - ha ravvisato la nullità delle delibere dell'assemblea condominiale con cui erano state ripartite tra i partecipanti al condominio le spese di conservazione e manutenzione della cosa comune, sul presupposto che la modifica della tabella millesimale impone l'unanimità dei partecipanti all'ente di gestione e non può essere adottata con deliberazione a maggioranza qualificata.

La decisione va di conseguenza cassata, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, la quale si atterrà al principio di diritto posto dalla richiamata sentenza delle S.U. di questa Corte n. 18477 del 2010.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione.