

## ANACI SEDE DI ROMA

SEMINARIO 28 GENNAIO 2010

BONUS PASTOR

QUALI TABELLE PER LE VOTAZIONI ?

*ferdinando della corte*

Cari Amici,

la mia fortuna è che questo sia un seminario, cioè un confronto paritario di idee e che, quindi, non ricada su di me l'obbligo di dare risposte certe.

Anzi mi farà piacere ( e mi sarà molto utile ) ascoltare le varie opinioni degli amministratori, cioè di coloro che debbono mettere in pratica le norme, in assemblee spesso confuse e litigiose.

Quando la Dottoressa Manuela Sammarco mi ha affidato il tema, ho pensato che non fosse particolarmente ostico.

Infatti, a prima vista, la domanda : "*quali tabelle usare per le delibere assembleari*" sembra banale e ancora più banale sembra la risposta.

D'istinto tutti rispondiamo che si usa la tabella " di proprietà ", solitamente denominata tabella " A ".

Ma poi, cercando riscontri giurisprudenziali e dottrinari, sono sorti i primi dubbi, divenuti sempre più grandi.

Infatti, senza avere la pretesa di avere letto o capito tutto, non ho trovato una sola sentenza che si pronunci sul punto, né un qualche autore che si sia soffermato ad indagare e soprattutto a dare una risposta.

Quindi, innanzitutto chiedo a chi si sia imbattuto in sentenze che si siano pronunciate sul tema, di darne conoscenza all'associazione.

In assenza di precedenti che mi aiutassero, ho affrontato il problema cercando le risposte su due versanti ben distinti.

Il primo teorico, cioè relativo alle norme di diritto e alla dottrina, e il secondo pratico, relativo cioè ai comportamenti concreti degli amministratori.

## **DIRITTO**

Per il nostro Codice Civile in realtà il problema non sussiste.

L'art. 68 Disp. Att. C.C. recita testualmente : “ *i valori dei piani o delle porzioni di piano ... devono essere espressi in millesimi in **apposita tabella** ”.*

Tutto qui.

Il Codice conosce e disciplina una sola tabella e con tale, unica tabella, secondo la previsione originaria del nostro legislatore, è lecito fare tutto : calcolare il quorum costitutivo, quello deliberativo, pagare pro quota le spese e così via.

Pertanto, anche se so di dire qualcosa di contrastato e in genere poco accetto, un condominio potrebbe vivere benissimo anche con una sola tabella.

E in molti casi vivrebbe meglio e con lui vivrebbe molto meglio l'amministratore.

Ad ogni buon conto il dato normativo è che il Codice Civile non prevede alcuna altra tabella oltre quella di proprietà.

A contrastare tale affermazione, alcuni obiettano che dalla lettura degli artt. 1123, 2° e 3° comma, e 1124 c.c. si può ricavare, seppure indirettamente, l'esistenza di altre tabelle.

Ma l'obiezione non mi pare del tutto convincente.

L'art. 1123 c.c., 2° e 3° comma, disciplina il caso in cui un bene o servizio servano i condomini in misura diversa, oppure servano soltanto alcuni dei condomini.

Tuttavia, il fatto che i condomini, in forza di tale disposizione normativa, debbano pagare in base alla diversa utilità che ricavano dal bene comune, non vuol dire che debbano esistere altre tabelle millesimali oltre quella di proprietà.

Semplicemente vuol dire che il legislatore ha previsto che l'amministratore, nel calcolare il contributo dovuto da ciascun condomino che trae vantaggio dal bene, potrà ( dovrà ) utilizzare la tabella di proprietà, fatti le doverose proporzioni.

Più fondata apparentemente l'obiezione con riferimento all'art. 1124 C.C. ( manutenzione e ricostruzione scale ).

Qui in effetti si può interpretare la norma come l'invito o l'autorizzazione a realizzare una tabella ad hoc per le spese relative alle scale.

Ma in realtà la spesa relativa alla manutenzione delle scale può essere conteggiata e ripartita anche in assenza di una specifica tabella " scale " in quanto il codice ci dà comunque i due parametri per la ripartizione della spesa : l'altezza degli appartamenti dal suolo e il loro valore proporzionale ( millesimi ).

In un convegno di qualche anno fa il Dott. Fabio De Palo, magistrato della V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha sfiorato il problema.

Infatti, nell'affrontare il tema del cosiddetto " *condominio parziale* ", ebbe ad affermare con forza che nel caso di " *condominio parziale* " l'amministratore deve convocare soltanto i condomini interessati.

E soltanto loro debbono votare.

Gli altri condomini, seppure facenti parte del condominio generale, sono estranei rispetto al condominio parziale.

Il Dott. De Palo opportunamente parlava di " *assemblea ristretta* ".

Ovviamente il Dott. De Palo, sulla scorta di una sentenza della Corte di Cassazione ( n. 697 del 22/1/2000 ), riconosceva anche la possibilità che all'interno dell'assemblea generale ci sia un'assemblea ristretta per deliberare su argomenti che riguardino solo alcuni dei condomini, pur rappresentando il timore che si ingenerasse qualche confusione.

Ciò che rilevava per il Magistrato era comunque la netta divisione che in ogni caso deve esistere tra condominio generale e condominio parziale sia in tema di diritto di voto che di obbligo alla partecipazione pro quota alle spese.

Ma non rientrava nel tema affidato al Dott. De Palo il problema di quale sia la tabella da utilizzare per le votazioni nell'assemblea ristretta.

La questione rimane quindi tuttora aperta.

In conclusione, dalla mia lettura " *avvocatese* " delle norme del codice ricavo il convincimento che per il nostro legislatore il problema non esiste(va).

Per l'idea originaria del nostro legislatore i quorum deliberativi erano ( sono ? ) sempre e comunque da calcolarsi utilizzando l'unica tabella prevista dal codice, la tabella " A ".

Ma, come spesso succede, la fredda risposta legale è insoddisfacente e soprattutto lontana anni luce dalla realtà variegatissima della vita condominiale.

Inoltre la rigida applicazione della scarna previsione codicistica risulta spesso contraria alla logica e al comune buon senso.

Visto e considerato che già i condomini accettano di cattivo grado le norme di diritto che, seppure logiche secondo il comune buon senso, impongono loro di fare o pagare, non vi sono molte possibilità di far loro accettare tranquillamente una fredda normativa che sia di tutta evidenza illogica.

Quindi scendiamo dal piano teorico a quello pratico.

## **PRASSI**

Per cercare di chiarirmi le idee ho chiesto aiuto ad un piccolo campione ( 15 ) di amici amministratori con esperienza pluriennale.

La domanda che ho rivolto loro, molto secca, era : “ *utilizzate sempre e comunque per tutte le delibere la tabella di proprietà ?* “

Ho chiesto di rispondere con un sì o con un no.

**Risultato : 13 no e due sì.**

Tredici amministratori su quindici hanno affermato che non sempre adottano la tabella di proprietà per le votazioni, valutando l'opportunità di utilizzarla caso per caso, basandosi essenzialmente sulla loro esperienza

Seppure il campione sia limitatissimo, emerge in modo netto come la realtà pratica diverga e di molto dalla previsione normativa.

E in linea di principio non posso che condividere la scelta operativa degli amministratori.

Ma poi, nell'indicarmi in quali casi non utilizzino la tabella “A” per le votazioni le risposte non sono state univoche.

### *Servizio di riscaldamento.*

Tre amministratori mi hanno precisato che utilizzano la tabella del riscaldamento per approvare il bilancio e il preventivo del riscaldamento.

Scelta che può essere condivisa, perché pare privo di senso logico utilizzare la tabella di proprietà per le delibere relative al servizio di riscaldamento, soprattutto

nei casi in cui vi siano unità immobiliari che non abbiano millesimi nella tabella di riscaldamento perché privi di riscaldamento, ma abbiano millesimi di proprietà.

Se si votasse con la tabella di proprietà vi potrebbero essere condomini che contribuirebbero ad una decisione che non li riguarda e ad una spesa alla quale non parteciperebbero.

La Dott.ssa Sarah Pacetti, nel sostenere la tesi dell'utilizzo della tabella riscaldamento, ha anche precisato di sapere di essere controcorrente ( e quindi minoritaria ), ma convinta della bontà operativa della sua scelta.

Purtroppo, fino a quando un Tribunale non si pronuncerà esplicitamente sul punto non sappiamo se la tesi Pacetti sia quella accettata dai Tribunali.

Per ora tutte le nostre argomentazioni rimangono teorie contrapposte, ma tutte fondate e rispettabilissime.

Addirittura chiedo di pensare ad una causa pilota propugnata dall'ANACI, con impugnazione della delibera che approva il bilancio riscaldamento con la tabella riscaldamento.

Credo che fare chiarezza sia utile per tutti.

### *Ascensore*

Un altro amministratore ( e si tratta del Dott. Carlo Parodi, direttore del Centro Studi Nazionale ) riferisce che in una recente assemblea, nella quale si doveva deliberare una spesa rilevante per lavori all'impianto ascensoristico, ha fatto votare con la tabella " ascensore ".

Il Dott. Parodi ha spiegato che la sua scelta è stata dettata dalla necessità di limitare la decisione ( e la relativa spesa ) ai soli condomini che fruiscono del servizio ascensore, mentre l'utilizzo della tabella "A" avrebbe determinato la partecipazione alla decisione anche i negozi che non hanno la comproprietà dell'ascensore.

La logica è la stessa del caso precedente. Far votare solo chi ha un interesse diretto e debba partecipare alla spesa.

Ma, come nel caso precedente, niente e nessuno vieta, in linea teorica, di far votare con la tabella " A " solo chi abbia interesse e deve partecipare alla spesa.

Tuttavia mi preme evidenziare che sia nel caso precedente che in quello dell'ascensore la scelta degli amministratori sia stata dettata dalla logica e dal senso comune del buon padre di famiglia.

Pertanto la loro scelta non soltanto può essere condivisa, ma risulta anche fondata giuridicamente, perché tutta l'attività dell'amministratore deve sempre essere guidata dal senso di responsabilità con la logica del buon padre di famiglia.

Il problema, come detto, è che il codice civile di questo nulla dice.

E con la stessa logica del buon padre di famiglia, però con il supporto delle norme del codice, negli stessi casi si può usare la tabella "A" depurata dei millesimi di chi non deve votare perché non interessato alla delibera, in quanto estraneo all'oggetto della decisione.

#### *Maggioranze speciali per legge.*

Altri amministratori mi hanno spiegato che non usano la tabella millesimale di proprietà nel caso in cui esista una legge speciale che imponga una maggioranza diversa ( nel caso della contabilizzazione del calore le " teste ").

Scelta da reputarsi corretta, peraltro in tale ipotesi non sussiste un problema di interpretazione, perché la legge speciale deroga la regola generale e quindi si è tenuti a fare quanto chiede la norma speciale.

#### *Una tabella per ogni tipo di delibera*

Un altro amministratore mi ha detto che adotta sempre le tabelle di pertinenza per ogni tipo di delibera.

Scelta radicale e rischiosa, ma basata sulla stessa logica di cui sopra, seppure portata alle conseguenze più estreme.

Anche in questo caso si possono sollevare gli stessi rilievi e fare le stesse considerazioni già sviluppate poco sopra.

Anzi, prendendo spunto da quest'ultima scelta operativa oltremodo radicale, debbo sottolineare che la prassi va benissimo fino a quando non si scontra in un'aula di Tribunale con l'interpretazione che dà il magistrato della regola giuridica.

Quindi occorre operare sempre con la massima prudenza, tenendo ben presente la realtà della singola assemblea ( come sappiamo bene tutti, vi sono condomini più predisposti a superare i formalismi della legge al fine di una convivenza più facile, e altri rigidi fino all'autolesionismo) nonché la prassi in uso in quel particolare condominio.

Se in un condominio si usa pacificamente da anni un sistema, prima di rivoluzionarlo in nome di un'astratta rispondenza alla norma giuridica o alla logica del buon padre di famiglia è meglio pensarci bene due volte.

Ferdinando della Corte