

Tabelle millesimali alla luce della sentenza n. 18477/10 delle Sezioni Unite

Convegno ANACI Roma del 19.4.2011
Avv. Marco Saraz

Superati i clamori estivi seguiti alle importanti pronunce delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione relativamente al quorum assembleare necessario per l'approvazione e revisione delle tabelle millesimali, cui sono seguiti numerosi e variegati autorevoli interventi degli studiosi della materia, sarà utile riepilogarne concetti, ambiti, applicazioni pratiche, critiche e commenti.

“Sentenza storica che, risponde compiutamente alle pressanti esigenze di giustizia sociale della comunità condominiale che ormai coincide con l'intera collettività sociale, non soltanto per l'incremento della proprietà privata, per effetto anche della vasta dismissione del patrimonio immobiliare pubblico tuttora in corso, ma anche per gli effetti riflessi per la categoria dei conduttori che possono vedere, in tempi certi e ravvicinati, determinata la misura esatta della loro obbligazione di rimborso degli oneri condominiali accessori al contratto di locazione stipulato. Pacificazione generale che, quindi, trascende la fattispecie condominiale” (N. Izzo).

La pronuncia 18477 dei Supremi Giudici è stata salutata favorevolmente dall'intera stampa quotidiana che ne ha evidenziato gli effetti positivi, vuoi per il definitivo contributo di chiarezza giuridica che provocherà una notevole contrazione del contenzioso condominiale nella specifica problematica, vuoi per il risparmio di tempo e danaro per la in merito all'esatta quantificazione della misura contributiva del singolo condomino alle spese comuni; esigenza particolarmente avvertita nell'attuale periodo di crisi economica.

Se per l'utenza gli effetti positivi appaiono tangibili, per gli appassionati del diritto condominiale lo è altrettanto. La sentenza opera una attenta ricostruzione storica dei vari indirizzi di cassazione e dottrina in tale problematica, ponendoli a confronto in senso critico e spiegando, quasi manualisticamente, l'errore in cui si risolvevano le tesi criticate.

Le argomentazioni poste a sostegno appaiono interamente condivisibili, anche se non propriamente inedite, ritenuto che oramai il più recente orientamento delle Corti sezionali aveva chiaramente aperto la breccia ai principi ribaditi dalla solenne pronuncia delle S.UU.

La originaria convinzione riguardo gli effetti negoziali delle tabelle millesimali erano stati già da tempo rimossi, allorchè si considerò legittimo l'ausilio dei c.d. facta concludentia per le tabelle millesimali generate dal consesso assembleare.

Altrettanto prevedibile quanto ineccepibile anche l'indirizzo, ora consacrato, che in tema di regolamento le norme non sono contrattuali per il solo fatto di essere

inserite in un regolamento esterno (contrattuale), ma lo sono solo se effettivamente assurgono a tale efficacia. Quindi da valutare ciascuna per ciascuna ai fini dei rispettivi quorum necessari per essere approvate o modificate.

A ben vedere non ritengo di poter concordare con la stragrande maggioranza degli opinionisti in materia allorché sottolineano con vivo stupore l'indirizzo delle Sezioni Unite di ritenere sufficiente il quorum assembleare previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 mill. e non 501...) per la formazione e/o la revisione delle tabelle millesimali.

Sotto questo aspetto non è stato <spezzato> alcun tabù nel condominio, contrariamente a quanto si legge nei commenti editi, ma si è fatto solo chiarezza con una sentenza delle Sezioni Unite, di maggiore autorevolezza rispetto alla precedenti rese da alcune sezioni semplici, segnatamente dalla seconda sezione civile.

Tale principio era già più volte emerso nelle diverse più recenti, e non, sentenze delle sezioni semplici allorché erano giunte a negare che le tabelle millesimali esprimessero alcuna natura negoziale ma esclusivamente un mero riferimento aritmetico di un già preesistente rapporto di valore senza in alcun modo modificarlo.

In altre parole, il rapporto originario di diritto reale (diritto di proprietà) non muta in base alle tabelle se queste non lo rispecchino esattamente; quello è e quello rimane, in tale ipotesi è solo errata la sua espressione aritmetica (le tabelle) e come tali modificandole non si fa che adeguarle ai valori originari.

Per fare un esempio più facilmente intellegibile, è come il caso in cui di un contratto si provveda a ricavarne una fotocopia. Se quest'ultima riesce imperfetta ed errata tanto da modificarne il testo, ciò non intacca in nessun modo o misura il contenuto del documento originario ma solo la sua espressione (copia).

Ulteriore indizio -anzi di più...prova- dell'orientamento precedentemente consolidato degli ermellini che confortava le recenti conclusioni delle sezioni unite, proveniva dall'aver già riconosciuto valenza al principio dei "fatti concludenti" (facta concludentia), allorché, pur prive di approvazione unanime le tabelle millesimali avevano avuto applicazione concreta per anni ed anni senza contestazioni da parte dei condomini; con tale riconoscimento, implicitamente si riaffermava il principio che l'espressione aritmetica contenuta nelle tabelle millesimali era priva di alcun valore di diritto reale, allorché diversamente argomentando, rammentiamo, che ogni modifica avrebbe necessariamente richiesto la forma scritta (ad substantiam) ed ininfluente si sarebbe rivelato un mero tacito consenso così come in concreto si mostra la convenzione modificatrice conseguente al principio dei "facta concludentia"

Reazioni e commenti. *La sentenza delle S.U. in esame, è stata positivamente accolta da larga parte delle associazioni che si interessano di tali tematiche; a mio giudizio a volte giustamente (N. Izzo, "risponde esaurientemente alle pressanti esigenze di giustizia sostanziale della comunità condominiale che, attualmente,*

coincide con l'intera collettività sociale”), in alcuni altri casi argomentando non sempre puntualmente.

Sunia ed Apu, in una nota sottolineano che “si battono le mani contro l'assurda interpretazione normativa che non rendeva possibile la modifica delle tabelle millesimali in presenza di cambiamenti rilevanti (sopraelevazioni, ampliamenti)..”. Ma ciò non corrisponde al vero, ritenuto che il codice forniva già, in tale fattispecie, lo strumento di autodifesa prevedendo all'art. 69 disp. Att. c.c. di ottenere sia in sede assembleare che avanti l'Autorità competente (Tribunale) la modificabilità delle tabelle.

Altrettanto, non ritengo di poter integralmente concordare con coloro che hanno sbandierato ai quattro venti una presunta notevole economicità del procedimento di modifica delle tabelle millesimali avanti il Tribunale, una volta che le S.U. hanno ritenuto sufficiente la esclusiva notifica del ricorso al solo amministratore e non più necessariamente a tutti i comproprietari.

Sebbene, tale aspetto agevoli certamente la corretta introduzione del giudizio, è illusorio giungere a ritenere che lo stesso si trasformi in economico; infatti, come ben sanno gli operatori del diritto concreto, le ingenti spese che necessita tale procedimento derivano in larga misura dall'onere che in tale indagine il Giudice dovrà provvedere alla nomina di un tecnico (C.T.U.) al fine di effettuare le misurazioni di tutte le singole unità abitative, oltre che degli spazi comuni. in sostanza migliaia e migliaia di euro che colui che si ritiene leso dalle tabelle millesimali vigenti (ricorrente) dovrà imprescindibilmente anticipare di tasca sua.

Né si può concordare con quei giornali secondo i quali con la sentenza in indagine, la maggioranza potrebbe liberamente decidere come ripartire le spese comuni: non è così. Semplicemente, da ora in poi un condomino non potrà tenere in ostaggio la maggioranza, che ben potrà procedere alla modifica della tabella, purché la stessa avvenga nel rispetto del criterio già pattuito o, in mancanza, di quello legale.

Analogamente non posso concordare con la nota della Confedilizia (che non mostra particolare entusiasmo per l'orientamento delle S.U.), allorché, nel tentativo di smorzarne i toni , afferma che tale principio sarebbe limitato alle sole tabelle millesimali relative al riscaldamento, in quanto il giudizio di merito esaminato dalle sezioni unite su tali verteva.

Contrariamente, il principio di diritto affermato (sarà bene sottolinearlo) è applicabile a tutte le tipologie di tabelle (proprietà, ascensore, scale etc...)

Sempre relativamente alla sentenza in indagine, un mutamento di prospettiva importante è invece ravvisabile laddove la Corte Suprema affronta, ancorché non proprio lucidamente, la diversa questione della natura contrattuale delle tabelle millesimali per giungere comunque a confermare un principio consolidato ovvero la necessità dell'unanimità dei consensi per la modifica o revisione delle tabelle "contrattuali".

Non poche perplessità ha destato il principio secondo il quale le tabelle millesimali parte integrante del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario e congiuntamente accettate unanimemente in occasione del contratto di acquisto, nell'ipotesi in cui non contengano espressamente la clausola che con dette "si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese", possano essere modificate con la stessa maggioranza dei 500 mill.mi.

Principio che, a dire il vero, viene introdotto nella sentenza delle stesse S.U. n. 7300 del 26.3. 2010, e nella sentenza in indagine poi espressamente ripreso e ribadito.

Valga in questo contesto, specificare che in forza di tale precisazione della corte di legittimità, possiamo ben affermare che tutte le tabelle millesimali sin qui allegate dal venditore ai regolamenti contrattuali, ed il più delle volte inique, potranno essere "spazzate vie" da un deliberato assembleare modificatore, assunto con la maggioranza dei 500 millesimi. La Corte ha infatti sancito il principio, di per sé chiaro, che non può attribuirsi natura convenzionale alle tabelle per il solo fatto che sono state, ex art. 68 disp. att. cod. civ., «allegate ad un regolamento di origine c.d. contrattuale», ma non ha colto l'occasione per far altrettanto chiarezza in ordine a quando o in presenza di quali presupposti è ivi configurabile l'approvazione della c.d. "convenzione" di cui continua ad affermarne la modificabilità esclusivamente con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'Autorità Giudiziaria.

Le uniche precisazioni contenute nella sentenza si sostanziano infatti nei seguenti rilievi: a) nel regolamento di natura contrattuale sono individuabili due gruppi di disposizioni, quelle regolamentari e quelle tipicamente contrattuali e sole per queste ultime, ai fini della modifica, è necessario l'accordo di tutti i condomini; b) per attribuire natura contrattuale alle tabelle ivi allegate deve risultare che con le stesse «si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 comma 1, cod. civ.».

Riguardo tale indirizzo qualcuno ha ritenuto non estraneo il positivo proposito di eliminare contenziosi ed iniquità ultracinquantennali ed il conseguente pregio sociale della pronuncia.

Tabelle Millesimali ingiuste ? prima o poi il conto arriva

Cass n. 5690 del 10.3.2011

Il cospicuo interesse mostrato dalla Suprema Corte di Cassazione in tema di tabelle millesimali pare non arrestarsi alla arcinota pronuncia n. 18477 del 9 agosto 2010, allorchè le Sezioni Unite ne sancirono la facoltà di modifica a maggioranza assembleare.

Con la sentenza n. 5690 depositata il 10.3.2011, la III sezione di Piazza Cavour, ha abbattuto un altro dei maggiori ostacoli che si frapponeva ad una equa suddivisione economica delle spese comuni correnti: l'impossibilità di retroagire per il pregresso patrimoniale allorquando si prendeva coscienza effettiva dell'iniquità delle tabelle millesimali sin lì utilizzate.

In altre parole: esperito ricorso all'Autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. cod. civ., nell'eventualità l'accertamento compiuto giungesse ad affermare la non rispondenza dei valori numerici espressi nella tabella, gli effetti riparatori potevano avere efficacia solo da tale momento in poi, essendo esclusa ogni facoltà di richiedere in restituzione le somme in eccedenza che alcuni (o tutti meno uno) si erano visti costretti a sopportare a causa delle imprecise tabelle millesimali.

E ciò in virtù della consolidata giurisprudenza di Legittimità, secondo la quale la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall' art. 69 disp. att. cod. civ., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza inizia a decorrere solo dal passaggio in giudicato (Cass. 8 settembre 1994 n. 7696).

Orbene, con la citata recentissima pronuncia la S.C. , sia pur riconfermando la legittimità di tale principio nell'ambito della normativa condominiale, ha precisato che questo non si pone ad ostacolo all'applicazione delle norme dettate in tema di "indebito arricchimento", cui incorrerebbero quei comproprietari che, diversamente dagli altri, si sono visti avvantaggiati dall'errore millesimale.

Afferma infatti la sentenza n. 5690, della S. C. che ritenendo di "ribadire il principio già fissato con la propria precedente sent. n. 23.7.2003 n. 11454 e 2484 del 20.3.2007", allorchè in tema di giustificato arricchimento venga accertato l'illegittimo incremento patrimoniale del condomino favorito e la deminutio patita dagli altri, sorge in capo all'arricchito "l'obbligo di indennizzare la controparte", e né tale obbligo può essere inficiato dall'eventuale inerzia con cui i condomini si siano attivati per correggere le erronee tabelle millesimali allora vigenti.

In concreto e per l'effetto, una volta accertata la sostanziale iniquità delle tabelle millesimali sarà facoltà e diritto dei -sin li- condomini penalizzati, agire per il rimborso di quelle somme in eccedenza che in passato si sono visti costretti a sborsare.

Esclusivo limite -e quindi a scongiurare ricerche archeologiche- sarà utile tenere a mente che il termine prescrizione per avanzare domanda di indebito

arricchimento è pari a dieci anni. Che comunque non sono pochi.... Buon lavoro.

Qui di seguito ho provveduto ad enucleare la sentenza, per poi soffermarmi sui vari indirizzi trattati.

La sentenza.

La composizione del collegio. Innanzitutto sarà utile porre attenzione al Relatore della sentenza.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARBONE Vincenzo	- Primo Presidente -
Dott. VITTORIA Paolo	- Presidente di sezione -
Dott. ELEFANTE Antonino	- Presidente di sezione -
<u>Dott. TRIOLA Roberto Michele</u>	- rel. Presidente di sezione -
Dott. GOLDONI Umberto	- Consigliere -
Dott. SALVAGO Salvatore	- Consigliere -
Dott. FORTE Fabrizio	- Consigliere -
Dott. CURCURUTO Filippo	- Consigliere -
Dott. DI CERBO Vincenzo	- Consigliere -

Il Presidente Triola risulta essere il Giudice che ha deciso la remissione alle sezioni unite del giudizio originariamente di competenza della seconda sezione nonché, poi, relatore stesso della sentenza delle S.U..

Laddove -e come poteva essere altrimenti- le motivazioni poste a base dell'ordinanza di remissione, sono state, pari pari, accolte nella definitiva sentenza; In altre parole il Relatore delle S.U. Dott. Triola ha concordato con quanto prima obiettato ed affermato dal Presidente Dott. Triola.....

Ulteriore elemento che agilmente avrebbe potuto indurre a prevedere l'affermazione dell'indirizzo espresso dalle sezioni unite con la sentenza 18477 dell'agosto scorso, poteva altresì trarsi dalla semplice lettura del manuale "Il condominio" (edizioni Giuffrè, 2007) di Roberto Triola, Presidente della II sezione di legittimità e relatore della stessa sentenza delle sezioni unite.

Se si pone attenzione al capitolo relativo proprio alle tabelle millesimali, si può pacificamente verificare che la sentenza 18477/2010 ricalca praticamente identicamente gli stessi passaggi giuridici e le medesime conclusioni.

Fatto *L'originario giudizio giunto alla Suprema Corte, trae spunto da una impugnativa di delibera assembleare di un condominio romano con la quale era stata approvata a maggioranza, e non all'unanimità, la nuova tabella per le spese di riscaldamento.*

Alcuni autori hanno preso spunto dalla tipologia di tale tabella, per giungere ad affermare che la pronuncia sarebbe limitata alle sole tabelle "diverse", sulla cui tesi che ne differenziava la natura molto (e forse anche non senza esatto criterio) aveva

argomentato l'esimio Prof. Terzago (Il Condominio, 2010) allorchè sottolineava che nel mentre le tabelle diverse non riconoscono alcuna quota di proprietà ma solo la misura della ripartizione della spesa e decisionale in sede assembleare, le tabelle di proprietà, oltre a tali funzioni, riconoscono anche la quota di proprietà effettiva dei beni comuni, si pensi a quelle strutture condominiali moderne dotate di impianti sportivi e terreni.

Tornando al processo originario, il Tribunale di Roma, prima, e la distrettuale Corte d'appello poi, avevano entrambi pronunciato la nullità della delibera per difetto di unanimità dei consensi.

Sulla scorta, il condominio ricorreva in Cassazione sostenendo la tesi che per l'approvazione in questione fosse sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136 2° comma c.c. .

Appendice negativa è l'aspetto relativo alla data di tale delibera, 1994. E quindi la triste considerazione che quel condominio ha dovuto attendere 16 anni per sapere se la tabella millesimale approvata fosse legittima o meno.

L'opinione diffusa.

"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)"

Al di là del congiuntivo di cui è orfano, tale era sin lì il principio dominante, ed a sostegno della tesi furono svolte diverse argomentazioni (e principi analoghi sono stati affermati con riferimento alla stessa modifica delle tabelle millesimali):

- *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);*
- *che deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini (sent. 8 luglio 1964 n. 1801)*
- *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*

Tanto che secondo tale orientamento, 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).

FACTA CONCLUDENTIA

“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, purchè inequivoco di tutti i condomini (sent. 17 maggio 1994 n. 4814).

Dissenziante *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).

Non valore reale ma mera espressione aritmetica *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.

Un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni, poi, dovrebbe risultare per iscritto, ed allora mal si concilia con il riconoscimento dei facta concludentia.

Finalità delle tabelle millesimali *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.*

Allegazione al regolamento *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.***

Nessun inconveniente 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..**

Tabelle allegate al regolamento contrattuale o assembleare 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 perchè 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.

Disposizioni contrattuali e regolamentatrici 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 attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri (sent. 30 dicembre 1999 n. 943)-

La clausola 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).

La massima

" 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".

Vademecum applicativo. Veniamo ora a redigere una serie di ipotesi per le quali sarà necessario applicare il principio recentemente sancito dalla sentenza 18477/2010 delle sezioni unite.

- Il condominio non è dotato di tabelle millesimali: per la loro originaria approvazione è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- Il condominio non ha mai approvato specifiche tabelle millesimali, ma da molti anni, senza contestazioni, sono in uso un criterio millesimale ; la tabella in uso, in virtù del principio dei fatti concludenti, è legittima. Se poi questa risulti errata, potrà essere modificata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- Il condominio è dotato di tabelle millesimali all'epoca approvate in sede assembleare a maggioranza dei presenti, ma (senza che nulla sia mutato nel tempo) si mostrano errate: per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2°
- Il condominio è dotato di tabelle millesimali all'epoca approvate in sede assembleare all'unanimità, ma (senza che nulla sia mutato nel tempo) si mostrano errate: per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);

- Il condominio è dotato di tabelle millesimali all'epoca approvate in sede assembleare, a maggioranza ovvero all'unanimità, ma a seguito di successivi ampliamenti e modifiche delle unità immobiliari private, si mostrano non più adeguate all'effettiva realtà: per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- Il condominio ha in uso da anni tabelle millesimali mai effettivamente approvate originariamente, ma che si mostrano errate: per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- Il condominio è dotato di tabelle millesimali allegate al regolamento contrattuale, senza che per esse sia stata espressamente aggiunta la precisazione che queste sono in deroga ai criteri legali, ma si mostrano errate: per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- Il condominio è dotato di tabelle millesimali allegate al regolamento contrattuale, e che per esse è stata espressamente aggiunta la precisazione che queste sono in deroga ai criteri legali, ma si mostrano errate: per la loro modifica è necessaria l'unanimità dei consensi di tutti i comproprietari (non dei soli presenti in assemblea).

LE TABELLE MILLESIMALI

NOZIONI GENERALI

Nel condominio coesistono due ben distinti insiemi di beni: da una parte le porzioni di piano appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini, e dall'altra, l'insieme dei beni e degli impianti comuni dei quali tali condomini sono comproprietari secondo una quota indivisa.

Al fine di coadiuvare la gestione del fabbricato, il legislatore ha previsto "apposite tabelle" millesimali che hanno la funzione essenziale di "rappresentare un rapporto di valore" consistente nella quantificazione della relazione che intercorre tra ciascuna singola proprietà esclusiva (il piano o la porzione di piano) e la somma di tutte le singole proprietà esclusive.

In particolare l'art. 68 delle disp. att. c.c. dispone quanto segue:

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, 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.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Che, sostanzialmente, afferma il principio che nel condominio, è necessario che in una tabella (allegata al regolamento) sia precisato il valore di piano e delle porzioni di piano, espresso in millesimi, ragguagliato a quello dell'intero edificio, e che dette tabelle sono finalizzate a coadiuvare la gestione del fabbricato sia al fine della ripartizione delle spese, sia affinché il procedimento assembleare possa concretamente svolgersi.

Tale disposizione si collega con il disposto dell'art. 1118 co. 1 c.c. secondo il quale "il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti." laddove, però, andrà precisato che tale principio non concede, al condomino titolare di più millesimi il diritto di utilizzare più intensamente il bene comune a scapito di coloro che ne hanno meno, che contrariamente rimarrà (salvo regolamento) identico fra tutti partecipanti.

In buona sostanza, tale principio non dà diritto a chi possiede un maggior numero di millesimi di poter parcheggiare nel garage comune un "suv", ed a chi ne

possiede meno una piccola utilitaria, ma esclusivamente di essere titolare di maggiore capacità decisionale sui beni comuni in sede assembleare e, lato dolente, il dovere di partecipare in misura maggiore alle spese conseguenti.

Nella suddetta norma, sono altresì previsti alcuni criteri di redazione delle tabelle millesimali, e precisamente:

- i valori devono essere espressi in millesimi;*
- nell'accertamento di tali valori non si deve tener conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione delle porzioni di piano.*

Ulteriori regole (in particolare per la revisione delle tabelle) sono poi previste: dall'art. 69 disp. att. c.c.:

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, 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 della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.*

MANCANZA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Se, come di seguito si approfondirà, l'adozione delle tabelle millesimali da parte del condominio potrà validamente avvenire o in quanto allegate al regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario, ovvero una volta validamente approvate in sede assembleare, tuttavia le tabelle millesimali, pur ponendosi come "centro" della vita del condominio, costituendone uno strumento irrinunciabile per una corretta gestione, non sono formalmente indispensabili nè per l'esistenza del condominio, nè per il funzionamento dell'assemblea.

In altre parole, le tabelle "agevolano ma non condizionano" (A.Celeste) la gestione del condominio, che è ugualmente possibile e valida anche in loro assenza.

Tale principio è presente costantemente nella giurisprudenza del Supremo Collegio, per il quale:

“In tema di condominio negli edifici, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere), non potendosi escludere che i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle, possano, ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purché sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà

esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle. Del resto, la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni, tanto più se si considera che la necessità del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali è obbligatoria per i condomini con più di dieci partecipanti (fra le ultime Cass. Sez. II, 10/02/2009 n 3245)

Pertanto, nel caso che il condominio non si sia dotato di tabelle, sarà necessario individuare ed applicare un criterio (provvisorio) delle quote di valore con le quali procedere sia alle deliberazioni sia alle ripartizioni delle spese.

LA REDAZIONE DELLE TABELLE

*Se consideriamo che le tabelle millesimali sono la rappresentazione **aritmetica** di un rapporto di valore, ben comprendiamo come la loro redazione, **pur non incidendo sul detto valore**, consista, in realtà, nell'individuazione di tale valore.*

Dal punto di vista pratico, il valore di un immobile (vale a dire, delle porzioni di piano) viene individuato per mezzo di una vera e propria perizia, affidata ad un tecnico specializzato (perito estimatore).

La perizia, sia pur in assenza di un dato normativo vincolante in ordine al criterio da adottare, dovrà essere effettuata tenendo conto non solo della misura della superficie o del volume delle porzioni di piano, ma anche della destinazione degli ambienti, dell'orientamento e della luminosità.

Contrariamente, come espressamente previsto dall'art. 68 disp. att. c.c., non si dovrà tener conto né del canone locatizio, né dei miglioramenti o dello stato di manutenzione.

In ogni caso, il risultato delle operazioni dovrà consistere in un importo di valutazione che sia corrispondente al valore dell'immobile.

Nella prassi si è soliti utilizzare le istruzioni previste nelle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993 recanti "Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale per la ripartizione delle spese fra i singoli soci", nelle quali sono riportate una serie di criteri di valutazione che prevedono l'applicazione di un coefficiente (di apprezzamento o di deprezzamento) relativamente ai seguenti aspetti dell'immobile:

– destinazione: si applica a ciascun vano della porzione tenendo in

considerazione le dimensioni planimetriche degli ambienti al fine di valutare la valorizzazione, o meno, dell'utilizzabilità della superficie in base alla relativa ubicazione;

- altezza del piano: valuta l'altezza rispetto all'esterno del fabbricato;*
- orientamento: si utilizza con riferimento ai punti cardinali calcolati per quadranti;*
- prospetto: riguarda la veduta verso l'esterno, differenziando le unità che si affacciano su giardini, su strade, su piazze, su vie di grande traffico e molto rumorose, su strade strette e calcolando anche la distanza dalla facciata dello stabile prospiciente;*
- luminosità: si calcola secondo i valori interni, considerando il rapporto tra la superficie illuminante (finestre, finestrini, luci, balconi) e la superficie illuminata (i vani);*
- funzionalità globale: tiene presente la distribuzione della superficie utile.*

Il perito, inoltre, oltre a redigere le tabelle vere e proprie, stilerà una relazione illustrativa, nella quale, oltre a riportare una descrizione sommaria dell'immobile (consistenza e ubicazione), dovrà esporre i criteri adottati nelle operazioni estimative, i coefficienti fissati per le differenti caratteristiche, nonché il procedimento adottato per la compilazione;

LE DIVERSE TIPOLOGIE

Le tabelle millesimali possono essere suddivise in due categorie:

- principali: pressoché indispensabili ad ogni condominio a prescindere dalla sua composizione;*
- secondarie: che, solitamente, si rendono necessarie nei complessi immobiliari più articolati, e dotati di impianti particolari.*

Fra le prime possono essere annoverate:

- tabella "A", detta anche "di proprietà": è relativa al valore condominiale delle diverse unità immobiliari costituenti il condominio e riporta la quota di comproprietà sui beni e impianti comuni. Essa è necessaria sia per il funzionamento dell'assemblea (valutazione dei quorum per la costituzione e per la deliberazione - cfr. art. 1136 c.c.), sia per procedere alla ripartizione delle spese (necessarie per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per l'effettuazione delle innovazioni). E' importante sottolineare come la tabella "A" abbia incidenza, diretta o indiretta, anche su tutte le altre tabelle;*

- tabella “B”: è relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, da redigersi secondo i parametri previsti dall’art. 1124 c.c.;
- tabella “C”: riguardante la ripartizione delle spese di esercizio e di manutenzione dell’impianto di ascensore ed anch’essa commisurata al disposto dell’art. 1124 c.c.;
- tabella “D”: relativa alla ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione dell’impianto di riscaldamento centrale.

Fra le secondarie sono ricomprese:

- tabella “E”: relativa alla ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne verticali di scarico acque chiare e acque scure;
- tabella “F”: per la ripartizione delle spese dell’eventuale portierato;
- tabella “G”: riguardante la ripartizione delle spese di manutenzione ed illuminazione di eventuali aree scoperte (giardini, cortili, ecc.);
- tabella “H”: relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione di impianti di sollevamento acque.

Il Terzago afferma che dal punto di vista concreto, le tabelle millesimali sono di due diverse categorie: da una parte quelle di proprietà (Tab. A) che rappresentano il rapporto di valore tra porzione di piano e l’edificio (art. 68 d.aa.), e dall’altra parte le c.d. “altre” tabelle che rappresentano uno strumento di distribuzione dei costi di gestione di scale, ascensore (art. 1124 c.c.), riscaldamento o lastrico solare (art. 1126 c.c.) o di altre tipologie in base all’uso effettivo ricavabile dal singolo condomino (art. 1123 c.c.).

La natura di queste categorie sarebbe profondamente diversa.

La tabella di proprietà rappresenta il rapporto di valore comporta anche effetti immobiliari consistenti nella determinazione della quota di proprietà sul patrimonio comune (che potrebbe essere ben consistente.. si pensi ad un edificio dotato di impianti sportivi e parco), le altre invece specificano solo la distribuzione dei costi dei vari beni (la misura di comproprietà delle scale è fornita dalla tabella di proprietà e non da quella delle scale.

Tesi interessante che però mal si concilia con la recente sentenza delle SS.UU. della Suprema Corte.

L’APPROVAZIONE E LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI Qualora l’originario unico proprietario dell’edificio non abbia provveduto a predisporre ed allegare al regolamento le tabelle millesimali, spetterà all’assemblea dei condomini

approvarle; nell'ipotesi di perdurante inerzia assembleare, ogni condomino potrebbe rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per la loro formazione, anche in quei casi di condomini con meno di dieci partecipanti.

Sul primo aspetto, vi è stato nel corso degli anni notevole dubbio se l'assemblea fosse competente ad approvare le tabelle millesimali con votazione maggioritaria o diversamente avesse necessariamente bisogno dell'unanimità dei presenti in assemblea, ovvero, ancor di più, solamente con l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio.

Secondo la meno recente, ma all'epoca prevalente, interpretazione della Suprema Corte, le tabelle millesimali dovevano essere approvate con l'unanimità dei partecipanti al condominio, solendo affermare, infatti che le tabelle millesimali avendo "natura contrattuale e negoziale" e quindi "suscettibili di incidere sui diritti dei singoli condomini" erano bisognose del consenso di tutti i soggetti interessati (unanimità dei partecipanti al condominio), peraltro in forma scritta.

Via via, la stessa Suprema Corte ha posto in discussione il valore negoziale delle tabelle millesimali, riconoscendogli esclusivamente un mero "strumento di gestione della vita condominiale", e pertanto validamente approvabili con la maggioranza dei presenti in assemblea prevista dall'art. 1136 2° co. c.c. .

In altre parole, le più recenti pronunce della Cassazione avevano specificato, che i condomini con l'approvazione delle tabelle millesimali non pongono una fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, già previsto ed insito nella legge, ma solamente il parametro di quantificazione di tale obbligo.

Altrettanto, per logica conseguenza, il contrasto interpretativo della norma in esame si estende anche alle modalità di modifica delle tabelle millesimali, allorchè la prima corrente di pensiero (natura negoziale delle tabelle) riteneva necessario al fine della modifica l'unanimità dei partecipanti al condominio, diversamente la diversa corrente (tabelle quali mero strumento di gestione) poneva l'indagine sotto due diversi profili:

- allorchè le tabelle millesimali che si intendono modificare fossero incluse e traggano origine dal regolamento esterno di natura contrattuale, vi sarà la necessità dell'unanimità dei partecipanti al condominio, una volta tenuta a mente anche la natura convenzionale delle stesse, e quindi l'ipotesi che queste fossero state redatte in deroga ai principi di legge, ma unanimemente, contrattualmente e convenzionalmente accettate;

- diversamente, allorchè le tabelle da modificare siano sorte per approvazione assembleare (qualunque sia stato il quorum raggiunto), sarà sufficiente la maggioranza dei presenti in assemblea prevista dall'art. 1136 2° co. c.c. per

revisionarle .

Tale conflitto interpretativo ha recentemente trovato risposta e soluzione grazie all'improcastinabile intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione che con la sentenza n. 18477 del 6.7.2010 ha provveduto a dettare definitiva chiarezza alla disciplina giuridica applicabile in materia di approvazione e revisione delle tabelle millesimali.

Tale importantissima pronuncia, dopo aver effettuato e posto al vaglio l'evoluzione interpretativa che negli anni la stessa Corte aveva sentenziato circa la natura giuridica delle tabelle millesimali, è giunta a conclusioni chiare e nette, tali da dipanare per il futuro ogni dubbio.

Le Sezioni unite, con la richiamata recente sentenza, hanno integralmente accolto e riconfermato le più attuali pronunce che individuavano nelle tabelle millesimali meri "termini aritmetici di un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini", con ciò destituendole di alcuna possibilità di incidere sulla consistenza dei diritti reali di ciascun condomino.

Sulla scorta di tale principio, agilmente le S.U. potevano giungere ad consacrare il principio che per l'originaria approvazione, ovvero per la loro modifica, le tabelle millesimali non siano bisognose dell'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio, bensì sufficientemente approvabili con quelle maggioranze previste dall'Art. 1136 2° comma c.c.

Con la stessa sentenza, le S.U. hanno altresì affrontato l'ipotesi, per altro frequente, allorchè le tabelle millesimali siano allegate e quindi parte integrante del regolamento di condominio predisposto dall'originario costruttore-venditore richiamato nel contratto di compravendita, e come tale espressamente accolto dal compratore (neo-condomino) che contestualmente ne approvava le norme e si impegnava a rispettare; tabelle millesimali spesso inique per la cui modifica successiva avevano necessariamente bisogno del consenso unanime dei partecipanti al condominio, in virtù del consolidato orientamento giurisprudenziale che le riteneva sia di natura contrattuale che convenzionale.

Orbene, anche tale controverso aspetto è stato rimosso dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 6.7.2010, precisando, non senza qualche difficoltà, che anche in tale ipotesi la revisione delle tabelle potrà sufficientemente essere effettuato dal consesso assembleare con le maggioranze di cui all'art. 1136 2° comma c.c. .

A tal proposito le S.U., hanno precisato che unica eccezione (proprio al fine di superare la difficoltà della loro originaria natura convenzionale consolidata dall'unanime consenso scritto prestato dai comproprietari acquirenti) che residuerà necessariamente bisognosa del consenso unanime dei partecipanti al condominio la modifica di quelle tabelle millesimali (allegate al regolamento accettato in sede di rogito notarile) ove risulti "espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese" e quindi " si sia inteso, cioè, approvare quella diversa convenzione di cui all'art. 1123 c.c."

L'IMPUGNAZIONE DELLA DELIBERA D'APPROVAZIONE

Secondo la originaria Giurisprudenza prevalente, allorchè un condomino dissenziente avesse avuto la volontà di proporre domanda giudiziale volta ad accertare l'invalidità delle tabelle millesimali, tale azione giudiziaria prevedeva che questa venisse proposta nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, senza che potesse essere legittimato passivo a ciò il solo amministratore.

Principio che trovava la sua giustificazione nella convinzione della natura negoziale e contrattuale delle tabelle.

Tale aspetto, nella pratica, ha rappresentato. per gli interessati all'impugnativa, un grave onere sia tecnico che economico che nei maggiori casi ne ha distolto l'intenzione; a tal proposito, si ponga mente a quei condomini composti di vari caseggiati e innumerevoli condomini, ove probabilmente neanche lo stesso amministratore è in possesso dei precisi dati attuali dei rispettivi partecipanti.

La più volte richiamata sentenza n. 18477 del 6.7.2010 delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione ha chiarito anche in tale indagine che,- una volta sancita la natura "non negoziale" delle tabelle millesimali- per validamente dar corso a tale procedura è sufficiente la notifica della giudiziario introduttivo al solo amministratore.

LA REVISIONE DELLE TABELLE

ART. 69 - *I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condominio, 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 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.

Articolo espressamente inderogabile anche dal regolamento di cond. In virtù del rinvio dell'art. 72 dd.aa.

Nel concreto poi, può accadere che, a causa di interventi modificativi sulle proprietà esclusive, il rapporto di valore tra le singole porzioni di piano e l'intero edificio venga alterato, ed i condomini, concordemente, ritengano necessaria un aggiornamento dei valori millesimali.

Innanzitutto chiariamo che la autonoma revisione delle T.M. non rientra fra i compiti dell'amministratore (Cass. N. 1520, 11.2.2000), in quanto l'amm.re "deve attenersi alle tabelle" (Triola). benché la Cass. abbia anche precisato che, in assenza di tabelle mill.li, a norma dell'art. 1130 c.c. l'amm.re è legittimato, senza preventivo assenso assembleare, a richiedere giudizialmente la determinazione delle tabelle (Cass. 26.2.1976, n. 623)

In questo caso, sarà necessario incaricare un tecnico competente nelle valutazioni degli immobili, e procedere ad una nuova valutazione con l'applicazione dei parametri sopra illustrati.

Fattispecie diversa dalla modifica concorde è la revisione prevista dall'art. 69 disp. att. c.c., prevista nelle seguenti due ipotesi:

- quando risulta che le tabelle sono conseguenza di un errore;
- quando è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

La differenza sostanziale tra i due casi consiste nel fatto che la norma attribuisce a ciascun singolo condomino, anche autonomamente rispetto agli altri, di chiedere la revisione delle tabelle millesimali al verificarsi delle suddette condizioni, sulle quali è opportuno precisare che:

- l'errore nella redazione delle tabelle consiste in un'inesattezza oggettiva riguardante, per esempio, la misurazione delle superfici, delle altezze, ecc. Si tratta, cioè, di errori di fatto o, meglio, di calcolo o di misurazione. Non rientrano in tale categoria le valutazioni derivanti dall'applicazione dei criteri di valutazione, i quali ultimi rientrano nella piena discrezionalità del perito, e non sono contestabili;

- l'alterazione del rapporto di valore deve essere, innanzitutto, di notevole entità (con esclusione, quindi, di variazioni marginali, come, ad esempio, la chiusura di un piccolo vano ovvero del balcone) ed è collegata ad interventi strutturali sugli immobili come la sopraelevazione (che comporta la costruzione di un piano nuovo, prima non esistente), l'espropriazione parziale (in base alla quale la consistenza dell'edificio viene ridotta, mutando, quindi, anche i valori delle singole proprietà), nonché le innovazioni di vasta portata

nel secondo caso si tratta di individuare con esattezza le tipologie delle

sopravvenienze edilizie che giustifichino la revisione, in altre parole: quando è che si potrà parlare di "notevole alterazione del rapporto originaria".

Ai fini della revisione non sono, pertanto, rilevanti gli interventi di semplice abbellimento o miglioria che incidono molto relativamente sul valore degli immobili, tanto che la stessa sopraelevazione compiuta dal proprietario dell'ultimo piano non implica, di per sé, necessariamente la revisione delle tabelle millesimali allorchè sia di entità non notevole.

Vediamo di approfondire alcuni casi più frequenti.

Anche le tabelle speciali possono essere oggetto di revisione quando si verificano circostanze che rendano opportuna una diversa ripartizione (sostituzione del servizio di portierato con il citofono, uso turnario, uso più intenso ecc.).

La revisione è ammissibile soltanto per le tabelle millesimali determinate dalle parti e non anche per le tabelle determinate mediante sentenza, essendo ovvio che gli eventuali errori incorsi nella determinazione giudiziale possono essere corretti soltanto mediante i mezzi di impugnazione delle sentenze offerti dal vigente sistema processuale, e, qualora questi non siano più esperibili, restano senz'altro coperti dalla cosa giudicata.

Sopraelevazione. La Cassazione, con sentenza n. 1697 del 16/3/1982, ha stabilito che per sopraelevazione dell'edificio non s'intende la semplice costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma la costruzione di uno o più nuovi piani (o di una o più nuove fabbriche) sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza preesistente; a maggior ragione non si può parlare di sopraelevazione nel caso di modifiche solo interne, contenute negli originari limiti strutturali del fabbricato: per es. trasformazione di sottotetto in unità abitabile (Cass. 23/1/1983, n. 680). Il concetto di "nuova fabbrica" è stato fra l'altro individuato dal Tribunale di Bologna (sentenza del 24/6/1998) nella trasformazione, da parte di un condomino, del tetto in terrazza "in trincea" (così chiamata perché delimitata da muri), con conseguente applicazione della normativa sulla sopraelevazione. Al contrario, il Tribunale di Piacenza (sentenza dell'8/11/2000) ha considerato questo tipo d'intervento non rientrante nel diritto di sopraelevazione ma alterazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1102, primo comma, c.c.

Sarà indice di alterazione della proporzionalità dei rapporti la sopraelevazione dei piani (art.1127 c.c.). La sopraelevazione, tuttavia, non comporta automaticamente la revisione delle tabelle millesimali: come hanno opportunamente sottolineato le Sezioni Unite del Supremo Collegio "la modifica delle tabelle può aver luogo solo

ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità (Cass. 19.2.99 n. 1408, 13.9.91 n. 9579) e che, in ogni caso, la modifica stessa non costituisce una conseguenza naturale ed immediata della trasformazione intervenuta a seguito degli eventi normativamente previsti dal n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c., bensì l'effetto d'un accertamento, negoziale o giudiziale" (così Cass. SS.UU. n. 16794 del 2007). Nonché di rilievo e da tenere a mente la sempre attuale pronuncia Cass. 13 settembre 1991, n. 95 secondo la quale "la sussistenza di una sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali ai sensi del disposto dell'art. 69 n. 2 disp. att. C.C., dal quale consegue che non v'è assoluta incompatibilità tra la sopraelevazione, o comunque la creazione di un nuovo piano, ed il mantenimento degli originari valori proporzionali, potendo tali rapporti rimanere invariati allorché la loro modifica sia ritenuta di entità non notevole...".

Sottotetti. Parimenti e' da escludersi, in conformità' all'orientamento prevalente della Corte di Cassazione e di parte della dottrina, che possa integrare una sopraelevazione, (cfr. in tal senso Cass. sent. n. 680 del 24.01.1983 secondo la quale "La trasformazione di sottotetti in mansarde abitabili non realizza alcun nuovo piano; pertanto a tale opera non si applicano le norme sui sopralzi", cfr. il Tamborrino Come si amministra un condominio – edizioni Pirola - ventesima edizione). Si tratta di pertanto di stabilire se detta trasformazione possa integrare un innovazione, In caso di risposta affermativa occorrerà poi valutare se l'innovazione sia di vasta portata ed infine se in conseguenza di detta innovazione possa dirsi notevolmente alterato il rapporto originario tra i vari piani o porzioni di piano. In linea di massima ed a semplice titolo di esempio, se la trasformazione è consistita nella realizzazione di due vere e proprie unità immobiliari distinte ed autonome, dotate di autonomi ingressi e particolarmente estese sotto il profilo della metratura (così da occupare ad es. tutto l'ultimo piano), ben si potrà ritenere di essere in presenza della fattispecie prevista dall'art. 69 disp. Att. C.C. con la conseguente necessità di rivedere le tabelle millesimali. Se invece la trasformazione è consistita semplicemente nel rendere abitabile un sottotetto collegato all'appartamento, privo di autonomo ingresso sulle scale e non particolarmente esteso come metratura, potrà essere più difficile ravvisare la sussistenza degli estremi di legge che legittimano la revisione delle tabelle.

Innovazioni di vasta portata

La trasformazione di un balcone in veranda, laddove questa modifica vada ad incidere in modo notevole sulla volumetria dell'appartamento rendendo, di fatto, non rispondenti al vero le tabelle millesimali.

Non comportano la revisione millesimale della tabella di proprietà

- Aggiornamento dei coefficienti catastali dell'unità imm.re
- Concessione in sanatoria delle opere realizzate
- I miglioramenti e lo stato di manutenzione dell'unità imm.re
- Trasformazione in ufficio dell'unità abitativa seminterrata
- Trasformazione di un magazzino in negozio con vendita al pubblico
- La suddivisione orizzontale dell'unità immobiliare
- Mutamento di destinazione

RIFERIMENTI NORMATIVI

Codice civile:

Articolo 1118 - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Articolo 1123 - Ripartizione delle spese

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.

Articolo 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive

relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Articolo 1138 - Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

Articolo 68 - Regolamento del condominio

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, 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. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Articolo 69 - Modifica delle tabelle condominiali

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, 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 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.

RIFERIMENTI GIURISPRUDENZIALI

Cassazione civile, Sezione II, sentenza 26 marzo 2010, n. 7300

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 artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., 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. cod. civ., 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. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 5 giugno 2008, n. 14951

Ove un condomino impugni una delibera assembleare con la quale gli siano state addebitate spese in misura asseritamente eccedente rispetto alla propria quota millesimale, tale giudizio non esige la pregiudiziale revisione della relativa tabella - che deve avvenire con deliberazione unanime dei condomini o con provvedimento dell'autorità giudiziaria - né, di conseguenza, la necessaria estensione del contraddittorio a tutti i condomini, essendo legittimato passivo il solo amministratore.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 23 febbraio 2007, n. 4219**

A differenza delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio che abbiano natura convenzionale (in quanto predisposte dall'unico proprietario originario e accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità acquirenti ovvero formate su accordo di tutti i condomini), le tabelle millesimali deliberative richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'articolo 1136 secondo comma del codice civile e sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 25 agosto 2005, n. 17276**

Le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini (che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) ovvero per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. cod. civ., il quale contempla i presupposti, e non già il "quorum" di validità, della relativa deliberazione.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 28 aprile 2005, n. 8863**

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. (Nell'affermare il suindicato principio la S.C. ha cassato la sentenza della corte di merito che aveva ritenuto al riguardo sufficiente la circostanza che i condomini ricorrenti, partecipando alle assemblee per tre anni ed effettuando i pagamenti in conformità delle nuove tabelle, avessero manifestato "per facta concludentia" quel consenso che avevano espressamente negato in occasione della relativa delibera condominiale).

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 1 luglio 2004, n. 12018**

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) che elementi estrinseci (quali l'esposizione), 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 migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 28 giugno 2004, n. 11960**

In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegata 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 i 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. cod. civ.; 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 dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. (in relazione all'art. 1138 terzo comma cod. civ.) 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 dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 22 novembre 2000, n. 15094**

La divergenza tra i valori reali dei piani o delle porzioni di piano di un edificio condominiale, rapportati al medesimo, e le tabelle millesimali, derivata da innovazioni e ristrutturazioni successive all'atto che le approva, non determina né la nullità di questo; né delle predette tabelle; né delle delibere fondate sulle medesime - per distribuire tra i condomini le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, per la manutenzione delle scale e dei lastrici solari di uso esclusivo, per regolare la costituzione dell'assemblea e determinare i presupposti per la validità delle delibere collegiali - bensì ne giustifica la revisione, ai sensi dell'art. 69, n. 2 disp. att. cod. civ., ad opera dell'assemblea condominiale, dei condomini per contratto, ovvero dell'autorità giudiziaria.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 14 dicembre 1999, n. 14037**

In tema di delibere condominiali, poiché, per la formazione delle tabelle millesimali, è necessario il consenso di tutti i condomini, gli assenti ed i dissenzienti possono far valere la nullità relativa dell'atto, ai sensi dell'art. 1421 cod. civ., costituita dalla loro mancata adesione.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 2 giugno 1999, n. 5399**

Le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ. e conservano piena efficacia e validità (quali leggi del condominio) sino a che non intervenga una rituale modifica delle stesse.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 27 marzo 1998, n. 3251**

*La delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato essere provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* - come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci - perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino*

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 9 agosto 1996, n. 7359**

La deliberazione assembleare adottata a maggioranza, che approvi le tabelle millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese, è inefficace nei confronti del condomino assente odissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro trenta giorni, a norma dell'art. 1137 cod. civ., atteso che le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., sono circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condomini.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 17 maggio 1994, n. 4814**

*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 alla concreta applicazione di queste delibere, può assumere il valore di unico 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 dar luogo, quindi, per "*facta concludentia*", 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.*

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 16 luglio 1991, n. 7884**

La disciplina della ripartizione delle spese condominiali contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 cod. civ., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'articolo 1350 cod. civ., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per "facta concludentia", dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale. (Nella specie, la C.S. in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva escluso la formazione di un nuovo accordo negoziale per "facta concludentia" con riguardo ad una applicazione di diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali, ancorché avutasì per diversi anni, ma senza la consapevolezza della diversità di quei criteri e delle tabelle millesimali relative).

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 25 gennaio 1990, n. 431**

Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, dato dal rapporto tra il valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed, in genere, la gestione del condominio.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 19 ottobre 1988, n. 5686**

In tema di condominio di edifici, il consenso in ordine alla formazione di tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta ab substantiam, può ben manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni.

- **Cassazione civile, Sezione II, sentenza 9 febbraio 1985, n. 1057**

Qualora, la formazione delle tabelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale a maggioranza, la relativa deliberazione assembleare che per essere valida deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (art. 68, comma 2, disp. att. cod. civ., in relazione all'art. 1138, comma 3, e all'art. 1136, comma 2, cod. civ.), non impegna gli assenti ed i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tabelle millesimali il consenso di tutti i condomini; gli assenti e i dissenzienti, di conseguenza possono far valere non solo

la nullità assoluta della deliberazione, denunciando l'eventuale mancanza sulla deliberazione approvata del numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 9 febbraio 1985, n. 1057

La formazione delle tabelle millesimali e la loro modifica nelle ipotesi previste dall'art. 69 disp. att. cod. civ., in quanto negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali spettanti ai condomini, con funzione puramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non richiedono la Forma scritta ad substantiam, con la conseguenza che, nel caso in cui la formazione o la modifica di dette tabelle avvenga in assemblea all'unanimità dei presenti, ma senza la partecipazione di tutti i condomini all'assemblea stessa, il consenso unanime di questi ultimi in ordine alle tabelle formate o rettifiche può manifestarsi anche per facta concludentia. Tale consenso non può, invece, dedursi dal comportamento tenuto da quei condomini che nella assemblea abbiano già espresso dissenso alla 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.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 24 novembre 1983, n. 7040

Qualora, la formazione delle tabelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale a maggioranza, la relativa deliberazione assembleare che per essere valida deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (art. 68, comma 2, disp. att. cod. civ., in relazione all'art. 1138, comma 3, e all'art. 1136, comma 2, cod. civ.), non impegna gli assenti ed i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tabelle millesimali il consenso di tutti i condomini; gli assenti e i dissenzienti, di conseguenza possono far valere non solo la nullità assoluta della deliberazione, denunciando l'eventuale mancanza sulla deliberazione approvata del numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 17 ottobre 1980, n. 5593

La formazione delle tabelle millesimali e la loro modifica nelle ipotesi previste dall'art. 69 disp. att. e trans. cod. civ. - in quanto negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali spettanti ai condomini, con funzione puramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e della misura del diritto di partecipazione alla formazione della

volontà assembleare del condominio - non richiedono la forma scritta ad substantiam e pertanto, ove la modifica di dette tabelle avvenga in assemblea, all'unanimità dei presenti, ma senza la partecipazione totalitaria dei condomini all'assemblea stessa il consenso unanime di questi ultimi in ordine alle tabelle rettificata può ben manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle stesse per più anni.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 28 giugno 1979, n. 3634

Il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardi affari di ordinaria amministrazione, può essere attribuito anche verbalmente, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato, può essere acquisita con ogni mezzo. Pertanto, 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 ad incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 18 aprile 1978, n. 1846

La domanda giudiziale volta a incidere sulla tabella millesimale del condominio, sia per una determinazione ex novo, sia per la dichiarazione di nullità di una deliberazione assembleare che l'abbia modificata a maggioranza, deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 8 novembre 1977, n. 4774

La deliberazione dell'assemblea dei condomini, con cui si modifica il criterio legale di ripartizione delle spese per la gestione di servizi comuni è - se adottata a maggioranza - affetta da nullità relativa, che può essere fatta valere, solo dai condomini assenti o dissenzienti, senza l'osservanza dei termini e delle modalità previsti per l'impugnativa delle delibere assembleari. D'altro canto, poiché la tabella di ripartizione delle spese condominiali, ancorché connessa al diritto di proprietà dei condomini, non integra una situazione di diritto reale e non richiede perciò la forma scritta, di fronte alla eccezione condotta del condomino, che per più anni abbia effettuato il pagamento delle spese condominiali in conformità della tabella, alla cui approvazione non aveva partecipato, il giudice del merito è tenuto ad accertare se tale comportamento sia stato o meno sorretto dalla esatta conoscenza e dalla univoca volontà di accettare i criteri di ripartizione adottati, per dedurne il perfezionamento sul piano negoziale e, quindi, l'inoppugnabilità della relativa tabella anche nei confronti del suddetto condomino.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 20 gennaio 1977, n. 298

La preesistenza di una regolare "tabella" allegata al regolamento di condominio, con la quale siano ripartiti in millesimi i valori dei piani o delle porzioni di piano appartenenti ai singoli condomini, non è requisito di validità delle deliberazioni condominiali, in quanto il criterio di identificazione della quota di partecipazione al condominio, costituito dal rapporto tra il valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio, esiste prima e indipendentemente dalla formazione della tabella e consente sempre di valutare (se occorre, anche a posteriori), se i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano stati raggiunti.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 3 gennaio 1977, n. 1

La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale non è condizionata ad una preventiva costituzione legale del condominio, ovvero alla preventiva approvazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali. Invero, il condominio sorge "pleno jure" con la costruzione su suolo comune, ovvero con il frazionamento, da parte dell'unico proprietario o di più comproprietari pro indiviso, di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva; la formazione del regolamento condominiale si inserisce, a sua volta, senza alcun carattere di preliminarità, nel novero delle attribuzioni demandate al potere deliberante dell'assemblea; del pari non è preliminare l'approvazione delle tabelle millesimali, poiché il criterio di identificazione della quota di partecipazione del condomino al condominio, esiste indipendentemente dalla formazione di tali tabelle e consente di valutare anche a posteriori, se i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni, siano stati, o meno, raggiunti.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 14 dicembre 1974, n. 4274

La cosiddetta tabella millesimale di un edificio in condominio, cioè la determinazione dei valori delle singole unità immobiliari in millesimi, come per la sua approvazione, così per la sua modifica richiede l'assenso di tutti i condomini, non essendo sufficiente quello della totalità dei soli partecipanti all'assemblea dei condomini. Per ovviare alla mancanza di tale unanime assenso i condomini possono ricorrere al giudice.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 6 marzo 1970, n. 561

La determinazione dei valori dei piani o porzioni di piano dei singoli condomini, che costituisce il presupposto della ripartizione delle spese condominiali approvata dall'assemblea, non rientra nei poteri conferiti all'assemblea del condominio ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., ma deriva dal titolo o dalla legge. Eventuali interventi dell'assemblea in tale materia non costituiscono ipotesi singolari di deliberazioni condominiali, ma veri e propri negozi giuridici, vincolanti i soli condomini partecipanti.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 6 maggio 1968, n. 1385

Qualora una deliberazione dell'assemblea dei condomini sia affetta da nullità radicale, questa può esser fatta valere anche al di là dei limiti temporali di decadenza stabiliti dall'art. 1137, ultimo comma, cod. civ.; la determinazione dei valori dei piani o porzioni di piano e la loro espressione in millesimi non rientra nella competenza dell'assemblea dei condomini, ma esige l'accordo di tutti i condomini (con un negozio di accertamento), oppure una pronunzia giudiziale, in contraddittorio degli interessati (che ha il carattere di sentenza di accertamento). Tuttavia, non è nulla la deliberazione assembleare, la quale si limita a modificare la ripartizione dei valori in millesimi degli appartamenti di un fabbricato già compresa in un complesso edilizio, in seguito al distacco di altri fabbricati che facevano prima parte del medesimo complesso, se tale modifica si riduce ad un mero calcolo aritmetico, che non altera le proporzioni originarie fra i valori dei detti appartamenti.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 23 dicembre 1967, n. 3012

In materia di condominio, la determinazione dei valori dei piani o porzioni di piano di proprietà di ciascun condomino e la espressione in millesimi di tali valori esigono l'accordo di tutti i condomini e, in mancanza, vanno effettuate dal giudice su istanza degli interessati. Pertanto, le deliberazioni in materia, adottate dall'assemblea dei condomini a maggioranza, non obbligano gli assenti o i dissenzienti, i quali possono invocarne la inefficacia senza essere tenuti alla osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 cod. civ.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 6 marzo 1967, n. 520

In materia di condominio, la determinazione dei valori dei piani o porzioni di piano di proprietà di ciascun condomino e la espressione in millesimi di tali valori non rientrano nella competenza dell'assemblea dei condomini, ma esigono l'accordo di tutti i condomini e, in mancanza, vanno effettuate dal giudice su istanza degli interessati. Pertanto, le deliberazioni in materia adottate a maggioranza non obbligano i dissenzienti o gli assenti, i quali possono invocarne la inefficacia senza essere tenuti al termine di decadenza di cui all'art. 1137 cod. civ., trattandosi di deliberazioni adottate in materia che non rientra nella previsione di detta norma e la cui inefficacia va, quindi, dichiarata secondo i principi generali. Tuttavia, la formazione o la modificazione dei valori millesimali da parte dell'assemblea dei condomini non concretano un'ipotesi di nullità assoluta e non sono, quindi, impugnabili dai condomini consenzienti e dai loro aventi causa, concernendo rapporti di natura personale, aventi efficacia limitata ai condomini che li posero in essere.

- Cassazione civile, Sezione II, sentenza 8 luglio 1964, n. 1801

In materia di condominio di edifici, la determinazione dei valori dei piani o porzioni di piani di proprietà di ciascun condominio e la loro espressione in millesimi, non rientrano nella competenza dell'assemblea dei condomini, alla costituzione ed alla deliberazione della quale sono addirittura pregiudiziali, ma esigono o l'accordo di

tutti i condomini, il quale si esprime in un negozio che, normalmente, non ha carattere dispositivo e che va, pertanto, inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, ovvero la determinazione giudiziale, ad istanza degli interessati, con sentenza di accertamento.

19 aprile 2011