

Nuovi orientamenti nelle controversie sulla ripartizione delle spese condominiali

di Franco Petrolati *

1. TABELLE MILLESIMALI DI FATTO

Una recente evoluzione è da riscontrare in primo luogo nell'indirizzo della Cassazione sulla questione relativa alla formazione o revisione delle tabelle millesimali *per facta concludentia*, ad esempio attraverso il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base ad una tabella di fatto, la prolungata accettazione dei bilanci, la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese o, ancora, l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

All'orientamento pregresso favorevole alla adozione o modificazione delle tabelle in modo tacito, attraverso prassi "concludenti" (di cui è ancora espressione Cass. sez. II, 10 febbraio 2009, n. 3245) si è sovrapposto, infatti, da ultimo quello più rigoroso secondo cui *"l'atto di approvazione (o di revisione) delle tabelle, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "facta concludentia"* (Cass. II, 15 ottobre 2019, n. 26042).

A tali conclusioni la Cassazione perviene argomentando da due note pronunce a sezioni unite. A partire da Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943 è consolidato, in primo luogo, l'assunto che ogni regolamento di condominio – non solo di fonte contrattuale ma anche di carattere meramente deliberativo – deve necessariamente rivestire la forma scritta *ad essentiam* sia nella adozione che nella eventuale modificazione; successivamente è stato, quindi, superato nel 2010 il dogma della unanimità dei consensi nella formazione o revisione delle tabelle millesimali c.d. deliberative (conformi cioè ai parametri *ex lege*), essendosi ritenuta sufficiente una deliberazione assembleare con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136, II c., c.c. (almeno 500 mm) - così come richiamata sia dall'art.69, I c., disp.att. c.c. sia dall'art. 1138, III c., c.c. - con la significativa precisazione che la tabella millesimale è prevista dall'art.68 disp. att. c.c. come un allegato al regolamento di condominio e ne condivide, quindi, di regola lo stesso regime (Cass., sez. un., 9 agosto 2010,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

n. 18477; da ultimo, nel senso che l'approvazione di tabelle millesimali non derogatorie dei criteri legali di riparto delle spese possa essere adottata a maggioranza in sede assembleare, Cass. sez. II, ord. 13 dicembre 2019 n. 32990).

Il nuovo approdo da un lato sembra rendere meno flessibile il regime di riparto delle spese – ancorandolo a regole scritte – ma, dall'altro, assicura maggiore certezza e, quindi, un più agevole controllo in ordine ai criteri adottati nella suddivisione degli oneri condominiali, utile in particolare per coloro che intendono acquistare una unità immobiliare dai condòmini originari; inoltre il margine di rigidità imposto è senz'altro tollerabile alla luce del superamento dell'esigenza della unanimità dei consensi per la formazione o revisione delle tabelle meramente deliberative. Si può dire così che la rigidità nella forma è in qualche modo "compensata" dalla flessibilità nella fase deliberativa.

2. **INTERESSE AD AGIRE**

In ordine alle controversie sul riparto delle spese è da evidenziare che la Cassazione è recentemente orientata nel senso che *"il condòmino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale"* (Cass. sez. II, 10 maggio 2018, n. 11289; Cass. sez. VI – II, 9 marzo 2017, n. 6128).

Si tratta di un orientamento che, con riguardo alle deliberazioni assembleari nulle, trova uno specifico riscontro nella disciplina generale sulla legittimazione all'azione di nullità (spettante a *"chiunque vi ha interesse"* ex art. 1421 c.c.), ma che è, invece, meno scontato con riguardo alle deliberazioni annullabili, le quali sono espressamente impugnabili da *"ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto"* ex art. 1137, II c., c.c. senza alcuna ulteriore limitazione quanto ai soggetti legittimati.

Si era così formato in passato un indirizzo della giurisprudenza secondo cui l'interesse all'azione di annullamento poteva essere circoscritto all'esigenza del mero ripristino della legalità: in tal senso ancora secondo Cass. sez. II, 25 agosto 2005, n. 17276 *"l'interesse del condòmino ad agire per la rimozione di una deliberazione assembleare contraria alla legge o al regolamento di condominio si sostanzia nello stesso accertamento dei vizi di cui la medesima è affetta"*.

Ora, invece, si pone a carico di chi impugna la delibera assembleare approvativa del piano di riparto l'onere di dimostrare anche il pregiudizio patrimoniale derivante dal contestato riparto delle spese.

Tale orientamento più restrittivo della giurisprudenza merita senz'altro condivisione in quanto fondato sulla distinzione tra legittimazione all'impugnazione, cui è riservata la disciplina speciale di cui al richiamato art. 1137, II c., c.c., ed interesse ad agire, quale condizione dell'azione da riscontrare ulteriormente caso per caso in base al principio generale di cui all'art. 100 c.p.c. (*"Per proporre una domandaè necessario avervi interesse"*).

3. **COMPETENZA PER VALORE**

Nelle controversie sul riparto delle spese condominiali si pone il problema del criterio di definizione del valore della causa ai fini, in particolare, dell'individuazione del giudice competente tra il giudice di pace (attualmente competente entro il limite di valore € 5.000,00 ex art. 7, comma 1, c.p.c.) ed il tribunale (per somme superiori); ciò perché il condòmino si duole bensì del contributo che gli è stato singolarmente accollato (che può essere inferiore ad € 5.000,00) ma impugna una deliberazione assembleare che ha approvato un importo complessivo ben superiore.

Orbene, ai fini della determinazione della competenza per valore nelle liti sui riparti di una spese approvati dall'assemblea di condominio, la Cassazione ha di recente affermato che, anche laddove il condòmino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sul presupposto della dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento *"all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione"*, e non al-

l'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, ai fini della definizione della competenza, occorre avere riguardo al *thema decidendum*, invece che al *quid disputandum* (Cass. sez. VI-II, ord., 3 ottobre 2019, n. 24748; Cass. sez. VI- II, ord. 28 agosto 2018 n. 21227; Cass. sez. II, 2 marzo 2018 n. 5014; Cass. sez. VI-II, ord. 17 settembre 2015, n. 18283; Cass. sez. VI-II, ord. 5 luglio 2013, n. 16898); si argomenta, al riguardo, che l'accertamento di un rapporto che pur costituisca il fondamento della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa.

È, tuttavia, da precisare che tale orientamento "restrittivo" del valore del giudizio di impugnazione non vale ove siano denunciati vizi di carattere formale o procedimentale (come il difetto di convocazione all'assemblea o di *quorum* deliberativo) tali da condurre all'annullamento dell'intera deliberazione assembleare che abbia approvato il riparto della spesa attinente a beni comuni: in tal caso, quindi, il *thema decidendum* si considera esteso all'intero importo di spesa approvato.

È invero discutibile tale distinzione, tra vizi formali e vizi sostanziali, ai fini della delimitazione del valore della lite nel giudizio di impugnazione di una delibera di riparto della spesa condominiale, posto che in ogni caso – sia che si deduca un vizio nella formazione della deliberazione sia che si contesti la conformità del riparto ai criteri legali o convenzionali – l'accertamento giudiziale sulla singola obbligazione contributiva è destinato ad incidere inevitabilmente sull'intero importo approvato nella delibera impugnata, la quale costituisce la fonte – o quanto meno la "prova scritta" ai fini del decreto ingiuntivo – dei contributi dei singoli condòmini, tra loro inscindibilmente connessi nel piano di riparto, per cui la ridefinizione del *quantum* dell'uno implica necessariamente la revisione del debito degli altri (*simul stabunt simul cadent*).

In tal senso sarebbe opportuno dare continuità ad altro pregresso indirizzo della giurisprudenza secondo il quale laddove il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima è da considerarsi contestata "nella sua globalità", sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'"intera spesa deliberata"; solo laddove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo – diverso cioè dall'impugnazione della delibera assembleare – l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato (Cass. sez. II, 22 gennaio 2010, n. 1201; Cass. sez. II, 13 novembre 2007, n. 23559).

Si tratta di un orientamento senz'altro più coerente con le caratteristiche del giudizio di impugnazione della delibera assembleare, ove si chiede di annullare (o di dichiarare nullo), con efficacia di giudicato, l'intero riparto approvato, sia pure al fine di sottrarsi ad una singola obbligazione contributiva.

* Magistrato