

Tabelle millesimali

CASSAZIONE CIVILE, sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477 - Pres. Carbone - Rel. Triola - P.M. Iannelli (conf.) - M.A.M (avv. Tedeschi) c. I.E. (avv. Morelli)

In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Conforme	Cass. 11 febbraio 2000, n. 1520; Cass. 23 febbraio 2007, n. 4219
Difforme	Cass. 9 febbraio 1985, n. 1057; Cass. 14 dicembre 1999, n. 14037; Cass. 28 aprile 2005, n. 8863

...*Omissis*...

Motivi della decisione

Va preliminarmente disposta la riunione dei ricorsi.

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

Ritiene il collegio che la doglianza sia fondata.

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

A sostegno di tale sono stati adottati vari argomenti.

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

pregiudiziale rispetto alla costituzione e alla validità delle deliberazioni assembleari, e quindi non possono formare oggetto (sent. 6 marzo 1967, cit., per la quale il fatto che le tabelle siano contenute nel regolamento, a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., sta semplicemente ad indicare una allegazione formale che non muta la natura intrinseca dell'istituto come innanzi descritta).

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

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

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

La limitata efficacia da attribuire a tabelle millesimali approvate a maggioranza è stata giustificata con la considerazione che la determinazione dei valori viene attuata agli effetti degli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c.: essa riguarda, cioè, la ripartizione delle spese e il funzionamento delle assemblee, ma non incide sui diritti reali, e neppure sul valore reale dei beni; dato che, a norma dell'art. 68 cit., u.c., nell'accertamento dei valori in millesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione della cosa, ne consegue che la formazione o la modificazione dei valori millesi-

mali non può che dar luogo a un rapporto di natura personale, le cui diverse determinazioni ben possono avere efficacia limitatamente ai condomini che le posero in essere, senza che, al riguardo, debba dunque parlarsi di nullità assoluta (6 marzo 1967, cit.).

Si è anche ritenuto (sent. 6 marzo 1967, cit.) che la impugnazione non è consentita neppure al successore a titolo particolare nella proprietà dell'appartamento del condomino che ha dato il suo consenso alla approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali:

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

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

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

È comunque costante l'affermazione che nel comporta-

mento 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 affermati *per facta concludentia* (sent. 8 novembre 1977 n. 4774; 19 ottobre 1988 n. 5686).

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

Si è, pertanto, ritenuto che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza rappresentata dalla concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni (sent. 16 luglio 1991 n. 7884; 19 ottobre 1988 n. 5686), può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o *per facta concludentia*, purché inequivoco di tutti i condomini (sent. 17 maggio 1994 n. 4814). Il consenso non potrebbe, invece, dedursi dal comportamento tenuto da quei condomini che nella assemblea abbiano già espresso dissenso dalla approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, in presenza della loro esplicita volontà, non è lecito ricercare una contraria volontà tacita o presunta che sulla prima dovrebbe prevalere (sent. 9 febbraio 1985 n. 1057; nel senso che i condomini, partecipando alle assemblee per tre anni ed effettuando i pagamenti in conformità delle nuove tabelle, non manifestano *per facta concludentia* quel consenso che avevano espressamente negato in occasione della relativa delibera condominiale cfr. sent. 28 aprile 2005 n. 8863) o dal comportamento degli acquirenti (sent. 9 agosto 1996 n. 7359).

Si distacca implicitamente, ma immotivatamente, da tale orientamento la sentenza 11 febbraio 2000 n. 1520, secondo la cui "massima" la modifica delle tabelle millesimali già esistenti, ovvero la creazione di tali tabelle, costituisce facoltà riservata all'assemblea dei condomini, e non rientra i compiti dell'amministratore di condominio. Rileva il collegio che gli argomenti addotti per sostenere la tesi della incompetenza della assemblea in ordine alla approvazione delle tabelle millesimali non sembrano convincenti.

In ordine all'argomento secondo il quale la determinazione dei valori della proprietà di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi è regolata direttamente dalla legge, per cui non rientra nella competenza dell'assemblea, si può obiettare che: a) la legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi, ma si limita a stabilire che essi debbono essere espressione del

valore di ogni piano o porzione di piano, escludendo l'incidenza di determinati fattori (art. 68 disp. att. c.c.); b) se la determinazione dei valori delle singole unità immobiliari e la loro espressione in millesimi fosse effettivamente regolata dalla legge, nel senso di escludere ogni margine di discrezionalità, non si comprenderebbe per quale motivo le tabelle millesimali dovrebbero essere necessariamente approvate all'unanimità o formate in un giudizio da svolgere nel contraddittorio di tutti i condomini, potendo, in teoria, addirittura provvedere l'amministratore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(cfr., in tal senso, da ultimo: sent. 25 gennaio 1990, cit.; 20 gennaio 1977, cit.; 3 gennaio 1977, cit.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale nuovo orientamento, il quale è stato espressamente disatteso dalla sentenza 26 marzo 2010 n. 7300 però, non chiarisce, in primo luogo, come possano esservi tabelle millesimali approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale, se la precedente giurisprudenza aveva escluso una competenza dell'assemblea in merito, e, in secondo luogo, sembra porsi in contrasto la precedente giurisprudenza in tema di c.d. regolamento condominiale di origine "contrattuale"; tale giurisprudenza, infatti, aveva chiarito che occorre distinguere tra disposizioni tipicamente regolamentari e disposizioni contrattuali e che solo per le seconde è necessario, ai fini della loro modifica,

l'accordo di tutti i partecipanti, mentre le prime sono modificabili con le maggioranze previste dalla legge, precisando ulteriormente che: a) sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità non può incidere la loro comune inclusione nel regolamento (sent. 14 novembre 1991 n. 12173); b) hanno natura contrattuale solo le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri (sent. 30 dicembre 1999 n. 943); sulla base di tali premesse non sembra, in linea di principio, non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c., 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. c.c., ha affermato che le tabelle millesimali allegate a regolamento contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria).

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

...Omissis....

UN NUOVO INTERVENTO DELLE SEZIONI UNITE IN MATERIA CONDOMINIALE: LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

di Guido Vidiri

Con la sentenza n. 18477/2010 le Sezioni Unite della cassazione intervengono su di una problematica, quella della modifica delle tabelle millesimali, che ha costituito da sempre una tra le più controverse della materia condominiale. I principi enunciati dalla suddetta decisione nel richiedere, per la modifica delle suddette tabelle, la maggioranza di cui al combinato disposto degli artt. 1139, comma 3, e 1136, comma 3, c.c. (maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio), fanno riferimento solo alle c.d. tabelle di gestione, riguardanti la partecipazione di ciascun condomino alla spesa condominiale, che attengono alla manutenzione, amministrazione e, più in generale, alla intera gestione dei beni e servizi comuni, destinati ad essere fruiti in maniera differenziata tra i diversi condomini. Sul versante processuale viene inoltre riconosciuta, nelle controversie, aventi ad oggetto la materia scrutinata, la legittimazione passiva dell'amministratore, con effetti sicuramente positivi in termini di semplificazione dei giudizi e di accelerazione dei tempi per la loro decisione.

La giurisprudenza e le tabelle millesimali

È stato più volte ribadito dai giudici di legittimità che l'approvazione (o la revisione) delle tabelle millesimali, costituisce un accertamento il quale richiede il consenso di tutti i condomini e che, ove tale consenso manchi, alla formazione delle tabelle millesimali provvede il giudice su istanza degli interessati in contraddittorio di tutti i condomini in ragione di un litisconsorzio ritenuto necessario (1).

Nel pervenire alla enunciazione di tale *dictum* i suddetti giudici in molte decisioni non hanno operato alcuna distinzione tra la natura del regolamento al quale le tabelle erano state allegate, non dando pertanto rilievo alla circostanza che si fosse in presenza di un regolamento assembleare (che è il solo disciplinato dal codice civile dall'art. 1138 c.c.) (2) o di un regolamento contrattuale o convenzionale (che, predisposto al di fuori dell'assemblea, è sotto-

posto al consenso di ciascun condomino in un momento successivo alla sua formulazione) (3); hanno

Note:

(1) Cfr. *ex plurimis*: Cass., 14 dicembre 1999 n. 14037, in *Arch. cond.* 2000, 597; Cass. 19 ottobre 1988, n. 5686, in *Riv. giur. ed.* 1989, I, 53; Cass. 9 febbraio 1985, n. 1057, in *Arch. civ.* 1985, 824; Cass. 17 ottobre 1980, n. 5593, in *Giust. civ.* 1981, I, 40; Cass. 18 aprile 1978, n. 1846, in *Foro it.* 1978, I, 1368 e, più di recente, anche Cass. 5 giugno 2008, n. 14951.

(2) Il regolamento assembleare contiene «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 alla amministrazione» ma le norme regolamentari non possono «in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultino dagli atti di acquisto e dalle convenzioni e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, comma 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137» (art. 1138 c.c.).

(3) Nella pratica l'ipotesi più frequente del regolamento contrattuale si riscontra nella redazione da parte dell'originario proprietà-
(segue)

al riguardo anche precisato che, mentre la mera ripartizione delle spese condominiali può essere approvata dalla maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., le tabelle millesimali devono essere approvate all'unanimità; ed hanno infine evidenziato come in presenza di un delibera ricognitiva dell'esistenza di una determinata tabella millesimale, il singolo condomino non può opporsi al decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c. c. finché non proponga domanda giudiziaria, nei confronti di tutti i condomini (e non del solo amministratore), diretta ad ottenere la revisione della tabella di fatto applicata da diversi anni - seppure difforme da quella originaria - con la ripetizione delle maggiori somme pagate (4). Per tale orientamento l'approvazione di tabelle a maggioranza da parte dell'assemblea - cui non viene da alcuna norma riconosciuta una competenza in materia - è stata in molte pronunzie ritenuta inefficace nei confronti dei condomini assenti o dissenzienti per nullità assoluta delle delibera, deducibile senza alcuna limitazione temporale (5).

Si è però osservato che l'indicato indirizzo sembra porsi in contrasto con una precedente giurisprudenza che, in tema non solo di approvazione delle tabelle millesimali ma anche in tema di c.d. "regolamento condominiale" di origine contrattuale, ha chiarito che occorre distinguere tra disposizioni tipicamente regolamentari e disposizioni contrattuali vere e proprie, e che soltanto per queste ultime risulta necessario l'accordo di tutti i partecipanti mentre per le prime le relative modifiche sono consentite con le maggioranze previste dalla legge (6). Ed in tale ottica si è evidenziato che hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità di uso della cosa comune e più in generale le modalità di uso e di funzionamento dei beni e servizi condominiali, senza che sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità (con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta per quelle contrattuali; e con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. per quelle regolamentari) possano incidere la loro comune inclusione nel regolamento e neppure l'eventuale esistenza nel medesimo di una clausola che stabilisca che le norme in esso contenute siano, senza distinzioni, suscettibili di modifiche deliberate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136 c. c.(7).

Sul versante processuale poi, come è stato puntual-

Note:

(segue nota 3)

rio dell'edificio - che il più delle volte è anche il costruttore - e nella successiva accettazione da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari al momento della stipula del relativo atto. Si è però osservato che il regolamento avrà carattere convenzionale o negoziale (anche se di origine interna), quando in epoca successiva all'acquisto sia approvato con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio, manifestato nelle debite forme; o quando, formato o predisposto da due o più condomini attraverso accordi individuali, riceva l'adesione successiva di tutti gli altri proprietari, senza alcun intervento o approvazione assembleare (in tali termini R. Redivo, *Il regolamento e le tabelle millesimali*, in A. De Renzis, A. Ferrari, A. Nicoletti, R. Redivo, in *Trattato del condominio*, Padova 2008, 811).

Per l'assunto che il regolamento contrattuale ha una portata più ampia di quello assembleare perché - al di là delle clausole aventi ad oggetto l'organizzazione e la gestione del condominio nel suo complesso - contiene anche clausole di natura contrattuale, incidenti in senso limitativo sulle proprietà individuali dei singoli condomini, vedi in dottrina: M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.* 2008, 54 ss.

Per una epitome dei diversi orientamenti giurisprudenziali e dottrinari con riferimento alla natura dei regolamenti condominiali ed alla loro disciplina ed operatività vedi: G. Vidiri - A. Di Filippo, in *La giurisprudenza sul codice civile coordinata con la dottrina*, diretta da C. Ruperto, Libro III. *Della proprietà* (art. 810-1172), Milano 2009, sub art. 1138, 560-562, ed *amplius*, sempre sul regolamento condominiale e le tabelle millesimali: Vidiri, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano 1999, 343 e ss.

(4) In tali sensi cfr.: Cass. 19 gennaio 1995 n. 602, in *Foro it.* 1996, I, 1807 cui *adde* - sempre per l'indirizzo secondo cui il consenso in ordine alla formazione di tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta *ab substantiam*, ben può manifestarsi *per facta concludentia* (come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni) - Cass. 27 marzo 1998 n. 3251, in *Fass. loc e cond.* 1998, 388, con nota di M. De Tilla, *Sulla formazione e modifica delle tabelle millesimali*; Cass. 17 maggio 1994 n. 4814, in *Giust. civ.* 1995, I, 529 con nota di R. Triola, *Modifica di tabelle millesimali per facta concludentia*, ed in questa *Rivista*, 1994, 10, 1235, con nota di De Tilla, *Solo apparente il contrasto giurisprudenziale sull'approvazione tacita delle tabelle millesimali?*; ed infine, in epoca più risalente: Cass. 19 ottobre 1988 n. 5686 cit.

(5) Cfr. al riguardo Cass. 9 agosto 1996 n. 7359, secondo cui le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c. c., sono circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condomini.

(6) Vedi al riguardo Vidiri-Di Filippo, *op. cit.*, 568.

(7) Cfr. al riguardo Cass. 14 novembre 1991 n. 12173, in *Giust. civ.* 1992, I, 2772, con nota di De Tilla, *Sopraelevazione: questioni controverse*; ed in *Foro it.* 1992, I, 3046 e, per analoghe statuizioni, Cass. 18 aprile 2002 n. 5626, secondo cui mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni (clausola del regolamento relativa al divieto di sosta dei veicoli nel cortile comune) è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, c. c., le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono quindi modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; e, più di recente, Cass. 14 agosto 2007 n. 17694; Cass. 29 dicembre 2004 n. 24146, in *Notariato* 2005, 361, con nota di C. Sabatini, *Il regime di modificabilità del regolamento di condominio*, ed in *Riv. giur. edil.* 2005, I, 1123.

mente rilevato in dottrina (8), la prevalente giurisprudenza - dal presupposto che la formazione e la modificazione delle tabelle millesimali richiedano il consenso unanime di tutti i condomini per avere ad oggetto un negozio di accertamento del diritto di proprietà della porzione di edifici di ciascun condomino nonché delle cose comuni - ha fatto conseguire che la domanda giudiziale volta a fare dichiarare la nullità di una deliberazione assembleare che abbia formulato o modificato tali tabelle a maggioranza debba essere proposta nei confronti di tutti i condomini (9); ma nello stesso tempo non si è mancato di ricordare che dai giudici si è pure affermato che occorra distinguere tra l'impugnazione della delibera, che a maggioranza approva o modifica le tabelle millesimali, e l'impugnazione delle suddette tabelle, perché mentre nella prima, configurata come «una azione di accertamento della impossibilità dell'oggetto per difetto di competenza dell'assemblea», dovrebbe riconoscersi la legittimazione passiva dell'amministratore, nella seconda impugnazione dovrebbero invece ritenersi legittimati passivi tutti i condomini in ragione della natura contrattuale dell'atto di approvazione delle tabelle (10).

La dottrina e le tabelle millesimali

In un quadro giurisprudenziale caratterizzatosi, come attesta l'esauritivo contenuto della decisione in commento, per la mancanza di uniformità delle statuizioni dei giudici di legittimità sulla modifica a maggioranza o all'unanimità delle tabelle millesimali - e per la diversità anche dei passaggi motivazionali posti a base delle stesse - sono stati sottolineati i caratteri innovativi di un recente orientamento secondo cui qualora le tabelle abbiano natura non convenzionale ma deliberativa - perché approvate con deliberazione della assemblea condominiale - dette tabelle (che devono contenere necessariamente criteri di ripartizione delle spese conformi a quelle legali ed a tali criteri devono uniformarsi nei casi di modifica o revisione) possono essere modificate - come già ricordato - dalla assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c. (11).

E dalla stessa dottrina è stato osservato al riguardo che su tale orientamento (12) ha inciso la statuizione secondo cui la natura contrattuale delle tabelle millesimali non è collegata alla sola condizione di essere allegate al regolamento condominiale di origine esterna (tabelle predisposte dal costruttore) - come è invece stato ritenuto da più parti - dovendo riconoscersi la natura contrattuale - con la conseguente necessità di essere modificate con la unanimità dei consensi di tutti i condomini - soltanto a

quelle clausole dei regolamenti condominiali che incidono sui singoli diritti di proprietà dei condomini o che finiscono per trasformare in tutto o in parte, un bene comune in bene esclusivo, alterando in tal modo la posizione ed i diritti dei condomini rispetto al fabbricato (13).

La necessità di apprestare un supporto motivazione alle considerazioni che vengono sollecitate dalla decisione in commento rendono utili alcuni riferimenti agli orientamenti dottrinari formati in una materia quale quella scrutinata che tra le tematiche del condominio è di certo tra le più difficili.

In una breve nota l'estensore della decisione in esame, che è tra i più competenti conoscitori delle complesse problematiche condominiali, ha affermato che non può riconoscersi natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c. dette tabelle 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, comma 1, c.c.. Da tale premessa si è fatta scaturire l'ulteriore affermazione che ove non ricorra tale ultima ipotesi l'eventuale errore nella formulazione delle tabelle (per il mancato rispetto del rapporto tra valore dell'edificio e valore delle singole unità immobiliari) potrà avere rilevanza, anche ai fini della revisione, senza la ricorrenza delle condizioni, previste dagli artt. 1427 e ss c.c., per l'annullabilità per errore del contratto (14).

In tale ottica ricostruttiva del panorama dottrinale è

Note:

(8) Al riguardo cfr. *amplius*: R. Triola, *Il condominio*, nella *Collana Pratica Giuridica*, diretta da O. Fanelli, vol. n. 26, Milano 2007, 399-402.

(9) In tali sensi: Cass. 18 aprile 1978 n. 1846, in *Foro it.* 1978, I, 1363, cui *adde*, sempre per la legittimazione passiva del solo amministratore, Cass. 10 maggio 1992 n. 4405, in *Arch. locazioni* 1992, 542; ed, in epoca meno risalente, Cass. 19 gennaio 1995 n. 602, in *Foro it.* 1996, I, 1807.

(10) In tali sensi Cass. 15 aprile 1994 n. 3542 la cui statuizione viene criticata da Triola, *op. ult. cit.*, 401-402, nella parte in cui ritiene che nella impugnazione delle tabelle venga richiesto il consenso di tutti i condomini.

(11) Cfr. al riguardo: N. Izzo, *L'indennità di sopraelevazione spetta anche per l'aumento della superficie o della volumetria dell'intervento edilizio effettuato dal condomino dell'ultimo piano*, in questa *Rivista*, 2008, 5, 600 e, sul punto, Vidiri-Di Filippo, *op. cit.*, 569.

(12) Per tali statuizioni vedi: Cass. 31 luglio 2007 n. 16880; Cass. 23 febbraio 2007 n. 4219, in *Vita notar.* 2007, I, 706; Cass. 28 giugno 2004 n. 11960, in *Giust. civ.* 2005, I, 2728, con nota di Triola, *Osservazioni in tema di modifica delle tabelle millesimali*.

(13) Così ancora Izzo, *op. loc. ult. cit.*

(14) In tali precisi termini: Triola, *op. loc. ult. cit.*

utile anche ricordare con riferimento alla natura della delibera di approvazione delle tabelle millesimali che, a fronte di una opinione volta a configurare l'approvazione o l'accettazione della delibera millesimale come un negozio di accertamento (15), si sia in contrario osservato già in epoca risalente che tale tesi viene contraddetta dallo stesso disposto dell'art. 69 n. 1 disp. att. c.c., alla stregua del quale i valori proporzionali riportati in tabella possono essere riveduti e modificati quando risulti che sono frutto di un errore, laddove è opinione comune che nel negozio di accertamento non assumono rilevanza alcuna gli errori di fatto e di diritto, atteso che diversamente si verrebbe a negare la finalità sottesa ai negozi accertativi, che è propria quella di sottrarre ad ogni futura contestazione il rapporto così come accertato (16).

Con altro approccio teorico si è ugualmente sostenuto che non possa attribuirsi natura negoziale alla dichiarazione di "approvazione" delle tabelle che il condomino fa in assemblea dal momento che col voto di approvazione il condomino si limita a riconoscere l'esattezza di un calcolo matematico, quello mediante il quale nelle tabelle vengono rappresentati con frazioni millesimali i valori comparativi delle distinte unità immobiliari che compongono l'edificio. Il condomino, approvando la tabella, riconosce che la frazione millesimale attribuita sulle cose comuni cui la tabella fa riferimento, corrisponde al valore che il suo piano o appartamento ha nei confronti del valore dell'edificio (art. 1118 c.c.). Si è poi aggiunto, partendo da questa premessa, che non vi è alcuna difficoltà di giustificare l'efficacia relativa di un siffatto riconoscimento per colui che lo opera, in quanto «riconoscendo l'esattezza di una operazione matematica di calcolo di valori comparativi, non si intende contrarre obblighi contrattuali, anche se implicitamente si accettano le conseguenze che per legge (cfr. ad es. art. 1123 c.c.) derivano dall'esistenza di una determinata situazione (quella cui ha riguardo l'art. 1118 c.c.), che la tabella ha solo la funzione di rappresentare con simboli matematici» (17).

Nel riconoscere una funzione probatoria nel rapporto tra i comproprietari cristallizzata nelle tabelle millesimali sempre di recente si è condiviso l'orientamento che riconosce alle suddette tabelle la natura di dichiarazione di scienza ribadendosi che l'«approvazione delle tabelle millesimali è un atto di valutazione che trova la sua fonte nella vincolatività del regolamento e si ridurrebbe all'accettazione dei risultati di una operazione puramente tecnica» (18). Senza avere la presunzione di perseguire l'obiettivo

di una esauriente epitome sul copioso materiale formatosi su di uno dei nodi più problematici del condominio, non può sottacersi però l'incidenza capace di assumere nella scrutinio della sentenza commentata un risalente, ma ancora attuale e perspicua (pur nella sua estrema concisione) dottrina, che - nell'esaminare una pronuncia dei giudici di legittimità pubblicata nel lontano 1978 (avente ad oggetto un'azione promossa da un condomino contro la determinazione dei millesimi fatta dall'assemblea condominiale volta a considerare, come altre precedenti, necessario chiamare in giudizio tutti i condomini) - ha evidenziato che mentre sino alla metà degli anni 60 del secolo scorso la giurisprudenza reputava che in relazione alla determinazione delle tabelle - come in relazione a tutto quanto riguardasse le cose comuni e le relative deliberazioni - il condomino potesse convenire in giudizio come legittimato passivo l'amministratore, in epoca successiva si era venuto a formare un opposto orientamento sul presupposto che i millesimi attribuiti a ciascun condomino oltre ad indicare la quota del condomino sulle cose comuni erano però ricavate dal valore dei singoli di-

Note:

(15) Cass. 8 luglio 1964 n. 1801, in *Giust. civ.* 1964, I, 2234, con nota di L. Salis, *Errore di calcolo ed errore essenziale per la revisione della tabella millesimale*, ed in *Giur. it.* 1968, I, 1, 387 con nota di G. Lorenzi, *Sulla revisione per errore delle "tabelle millesimali"*.

(16) Per tale opinione vedi L. Florino, osservazioni senza titolo a Cass. 8 luglio 1964 n. 1801 cit., in *Foro it.* 1965, I, 687.

(17) Cfr. al riguardo per tale orientamento Salis, *Errore di calcolo* cit., 2240; Id., *Impugnazione di tabella millesimale approvata a maggioranza*, in *Giust. civ.* 1966, I, 1953; e negli esatti termini di cui al testo Id., *Modifica di tabella millesimale accettata contrattualmente*, *ivi* 1967, I, 1068, anche per l'affermazione che quando il riconoscimento della sola tabella è fatta dalla sola maggioranza dei condomini la minoranza, assente o dissidente, non può considerarsi vincolata ma da ciò non può dedursene che la deliberazione della maggioranza sia nulla o inesistente come lo sarebbe un contratto mancante del consenso di una o più parti, in quanto in un caso del genere la deliberazione è impugnabile da chi, assente o dissidente, nella riunione di assemblea intenda dimostrare non già solo la mancanza di un voto favorevole, ma il fatto sostanziale che l'operazione matematica di cui la maggioranza ha riconosciuto l'esattezza è, invece, erronea perché non rispetta esattamente quella situazione comparatistica di valori cui ha riguardo l'art. 1118 c.c.

(18) In questi sensi vedi: E.V. Napoli, *Il regolamento di condominio*, in AA. VV., *Il condominio* a cura di C.M. Bianca, Torino 2007, 148-149, che aggiunge anche che 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 delle tabelle dei millesimi e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggiorazioni richieste per la validità della costituzione delle assemblee e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella agevola ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed, in genere, la gestione del condominio.

versi appartamenti, cioè riguardavano anche la parte esclusiva di ciascuno per cui dovevano essere chiamati in giudizio tutti i condomini. Opinione quest'ultima - che si evidenziava in senso critico - portava a «complicare il discorso» perché «la tabella millesimale ha effetto soltanto nel condominio, poiché dice la misura di compartecipazione alle cose comuni, con conseguenze nel *quorum* delle assemblee e negli oneri e vantaggi derivanti dalle cose comuni; sugli alloggi propri di ciascun condomino la tabella millesimale non ha assolutamente alcun effetto». In un tale contesto - si concludeva - non entra in esame l'alloggio ma «l'accertamento del valore di questo serve sì a determinare la cifra dei millesimi ma al fine soltanto della partecipazione alle cose comuni» (19).

La sentenza n. 18477/2010 delle Sezioni Unite

Le Sezioni Unite della Cassazione - nel loro istituzionale compito di nomofilachia, rafforzato anche a seguito delle riforme di cui al d. lgs. 2 febbraio 2006 n. 40 e della legge 18 giugno 2009 n. 69 (20) - dopo essere intervenute in questi ultimi anni su numerose questioni riguardanti il regime condominiale, contrassegnate da contrastanti indirizzi (21) - hanno, da ultimo, con la sentenza in commento mostrato di condividere le esposte opinioni volte a negare il valore negoziale delle tabelle millesimali, osservando che dette tabelle non si pongono «come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica». In tal modo i giudici di legittimità hanno finito per inquadrare l'approvazione delle tabelle nella ampia categoria degli «atti giuridici» perché mentre «caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti, l'atto di approvazione della tabella fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali» (22).

Dalla considerazione che le tabelle millesimali sono allegate in base all'art. 68 disp. att. c.c. al regolamento di condominio, approvato alla stregua dell'art. 1138 c.c. dall'assemblea a maggioranza e che dette tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva - ma il valore di tali unità rispetto all'intero edificio ai soli fini della gestione del condominio, i giudici di legittimità hanno fatto poi scaturire la conseguenza che tali tabelle vanno approvate, anche per motivi di carattere logico, con la stessa maggioranza qualifi-

cata richiesta per il regolamento di condominio, e cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Soluzione questa che - hanno concluso i giudici delle Sezioni Unite - 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.

Alla stregua di quanto ora detto e dell'intero iter argomentativo della decisione scrutinata è indubbio che i *dicta* della Cassazione non fanno riferimento alle tabelle aventi ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà esclusiva dei singoli condomini, della loro estensione e degli eventuali pesi o oneri su di esso gravanti con consequenziali ricadute sui beni di proprietà del condominio, ma alle c.d. tabelle di gestione, riguardanti invece la partecipazione di ciascun condomino alle spese condominiali che attengono alla manutenzione, amministrazione, ed in altri termini alla globale gestione dei beni e servizi comuni, e che sono destinati ad es-

Note:

(19) In questi termini G. Branca, nota a Cass. 18 aprile 1978 n. 1846, in *Foro it.* 1978, I, 1368.

(20) Sul rafforzamento della nomofilachia a seguito dei recenti interventi legislativi vedi per tutti: AA. VV., *Il nuovo giudizio di cassazione*, a cura di G. Ianniruberto e U. Morcavallo, Milano 2007, che contiene tra gli altri i saggi di R. Corona, *La scelta politica della nomofilachia*, di G. Vidiri, *La nuova nomofilachia: diritti più certi e processi più rapidi?*, di G. Prestipino, *Il nuovo ruolo delle Sezioni Unite*, e di U. Morcavallo, *Nomofilachia e massimazione*, rispettivamente a pp.3-16, 17-36, 37-66, e 103-132.

(21) A testimonianza della opera nomofilattica dei giudici di legittimità, diretta ad assicurare la certezza del diritto su problematiche di particolare rilievo in materia condominiale, vedi: Cass., sez. un., 8 aprile 2008 n. 9148, in questa *Rivista*, 2008, 6, 773, con nota critica di Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris*, che ha escluso con riferimento alle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio nei confronti di terzi la solidarietà tra i condomini, riconoscendo il carattere parziale della obbligazione; Cass., sez. un., 31 gennaio 2006 n. 2046, in *Giust. civ.* 2007, I, 2605, con nota di F. Pugliese, *Il c.d. "condominio minimo" e il regime delle spese fatte dal singolo condomino*, sul condominio minimo e sul presupposto dell'urgenza della spesa, sostenuta dal condomino per la conservazione della cosa comune, ai fini della configurabilità del suo diritto al rimborso; Cass., sez. un., 7 marzo 2005 n. 4806, in questa *Rivista*, 2005, 6, 793, con nota di Izzo, *Precisati i confini della nullità ed annullabilità delle delibere condominiali*, avente ad oggetto l'impugnazione delle delibere condominiali e la individuazione di quelle nulle ed annullabili.

(22) Per la definizione delle tabelle millesimali, come negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali spettanti ai singoli condomini, con funzione meramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e delle misure del diritto del condomino alla formazione della volontà assembleare vedi: A. Nicoletti, R. Redivo, *Ripartizioni, spese condominiali e tabelle millesimali*, Padova 1990, 50.

sere usufruiti in misura differenziata tra i vari condomini (ad esempio: tabelle per le spese di riscaldamento, oggetto della pronuncia in esame; per l'ascensore; per il portierato; per le pulizie delle scale) (23).

Ed ulteriore corollario dell'esposto arresto giurisprudenziale è che rimane fermo quanto ribadito più volte in sede giurisprudenziale - in linea del resto con la pacifica osservanza dei principi vigenti nella dottrina civilistica - che la formazione delle tabelle millesimali di proprietà nonché la loro approvazione, modifica o revisione, richiedono il consenso unanime dei condomini ed il rispetto *ad substantiam* della forma scritta nonché la loro trascrivibilità nei registri immobiliari (24), mentre tutto quanto riguarda le tabelle di gestione è assoggettato al principio maggioritario, si sottrae alle suddette forme - dovendo essere la relativa delibera di approvazione unicamente trascritta nel registro indicato nell'art. 1129, ultimo comma, c.c. (art. 1138, comma 3, c.c.) (25) - ed è suscettibile di produrre effetti anche su soggetti estranei al condominio, quali i conduttori, ai quali deve riconoscersi il diritto di contestare ai locatori il criterio della suddivisione delle spese condominiali recepito nel regolamento, sempre che ricorrano le ipotesi di cui all'art. 69 disp. att. c.c. (26).

Dai primi commentatori è stato rimarcato come il principio di diritto enunciato dai supremi giudici assicura esaustivamente il diritto di difesa di ogni singolo partecipante al condominio, che non dovrà più sobbarcarsi un defaticante, costoso e dissuasivo giudizio per la modifica di tabelle non più aderenti alla realtà oggettiva del fabbricato, per l'inizio del quale era prescritta, precedentemente, la onerosa e disagiata notificazione a tutti indistintamente i partecipanti al condominio (27); ed ancora si è rilevato in piena condivisione della esaminata sentenza che si è finalmente usciti dal formalismo dell'unanimità, evitandosi grandi lungaggini tanto che uno dei massimi esperti della materia condominiale ha rilevato come per la necessità e la difficoltà di chiamare in giudizio tutti i condomini, era riuscito su cinquanta controversie, volte a modificare le tabelle, a portarne a sentenza solo due (28).

Considerazioni conclusive

Alla pronuncia in commento va attribuito l'indubbio merito di avere fatto chiarezza a fronte di un assetto giurisprudenziale articolato in molte decisioni che, come visto, riconoscevano la necessità dell'unanimità del consenso in tutte le fattispecie di approvazione delle tabelle millesimali senza alcuna distinzione sulla natura delle stesse.

La suddetta pronuncia ha, come detto, fissato l'assog-

gettabilità alla regola del principio maggioritario delle delibere approvative della c.d. tabelle di gestione, con innegabili vantaggi di semplificazione e di celerità dell'iter giudiziario, legittimando la chiamata in giudizio del solo amministratore ed non di tutti i condomini.

Non è azzardato però nutrire delle riserve sui passaggi motivazionali mediante i quali i giudici di legittimità sono pervenuti a tali, pure condivisibili, risultati, permanendo qualche dubbio sulla mancata qualificazione in termini negoziali dell'atto di approvazione delle tabelle, in difformità di una opinione seguita, come si è visto, per lungo tempo nella giurisprudenza.

Ed invero il ridurre l'atto di accettazione ad un mero atto accertativo non sembra tenere nel dovuto conto che i criteri di determinazione delle tabelle con riferimento alle singole spese di gestione non

Note:

(23) Per le tabelle millesimali di proprietà e di gestione vedi per tutti *amplius*: Redivo, *op. cit.*, 903-906; Nicoletti, Redivo, *op. cit.*, 51-54.

(24) Sul punto, per una indicazione dei recenti indirizzi giurisprudenziali e dottrinari, vedi ancora: Vidiri-Di Filippo, *op. cit.*, 567 - 571.

(25) Sulla pubblicità ex art. 1138 c.c. - consistente nella trascrizione nel registro "tenuto" presso l'associazione professionale dei proprietari dei fabbricati previsto dall'art. 71 disp. att. c.c. (nel quale è prevista anche l'annotazione della nomina e della cessazione dell'amministratore) - vedi Napoli, *Il regolamento di condominio cit.*, 163, che parla di pubblicità dichiarativa e rimarca di contro che per i cosiddetti regolamenti contrattuali è necessaria la trascrizione nei registri immobiliari, perché detti regolamenti contengono limitazioni ai diritti dei condomini per cui rilevante sarà il contenuto della nota di trascrizione che prevarrà sul contenuto del regolamento di condominio.

(26) Al riguardo vedi *amplius*: Redivo, *Il regolamento e le tabelle millesimali cit.*, 879-881, secondo cui - anche dopo l'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, che ha istituzionalizzato in alcuni casi la diretta partecipazione del conduttore in luogo del proprietario alle delibere condominiali relative alla ripartizione delle spese della gestione dei servizi (talora con diritto di voto) - il conduttore pur dopo la suddetta legge del 1978 continua a restare estraneo al condominio, sicché la mancanza con esso di un rapporto diretto comporta l'impugnabilità delle delibere assembleari potendo il conduttore agire soltanto nei confronti del proprio locatore, opponendo alle richieste di rimborso da parte di questi quelle eccezioni che avrebbero potuto essere dallo stesso sollevate al condominio in sede di impugnazione della delibera assembleare (p.880).

(27) Cfr. in tali termini Izzo, *Condominio: per l'approvazione delle tabelle millesimali non è richiesta l'unanimità, basta la maggioranza qualificata (ex art. 1136, comma 2, c.c.)*, in *Diritto e giustizia* del 7 settembre 2010, secondo cui la *ratio decidendi* della pronuncia si incentra sulla perspicua ed insuperabile constatazione che le tabelle sono previste dalla legge (art. 69 disp. att. c.c.) quale parte necessaria e ordinaria del regolamento di condominio («il regolamento di condominio deve») «per gli effetti di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice», per cui la maggioranza qualificata (rappresentata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, equivalente a 500, e non 501, millesimi) per il regolamento prevista si comunica all'approvazione, eventualmente separata, delle stesse tabelle.

(28) Al riguardo vedi l'articolo di S. Fossati, *Spese più giuste in condominio con le nuove tabelle. La Cassazione promuove le modifiche*, in *Il sole 24 ore*, di giovedì 26 agosto 2010, 7.

sono conseguenze di una valutazione meramente tecnica e, quindi, di criteri costanti, rigidi, e non in qualche misura condizionati da specifiche e peculiari situazioni (di fatto e di diritto) caratterizzanti i singoli condomini, sicché il ritenere il contenuto di dette tabelle e la loro portata del tutto estranei alla volontà dei singoli condomini non sembra rispondere a quello che si verifica nella realtà fattuale.

Contrariamente poi a quanto sostenuto da una autorevole dottrina in precedenza ricordata, non vale ad escludere la natura negoziale dell'atto approvativo il disposto dell'art. 69 disp. att. c.c., che ammette la revisione delle tabelle a seguito di un vizio di volontà, quale l'errore, non previsto nei negozi di accertamento. Una tale opinione trascura, infatti, la peculiare funzione delle tabelle e del relativo atto approvativo, perché la previsione per errore in materia sembra un corollario imposto dalle specifiche finalità perseguite dalle tabelle stesse, e dal coinvolgimento di più interessi contrapposti tra loro nella determinazione della misura delle singole partecipazioni alle spese comuni, per cui la loro modifica ed il loro superamento non può non accompagnarsi alla fissazione di regole particolari, rispondenti alla specificità e peculiarità della situazione da disciplinare, suscettibile di profonde modificazioni nel corso degli anni (29).

Nella direzione del superamento di ogni residuo dubbio sulla natura negoziale dell'atto approvativo sembra, dunque, potersi accreditare l'opinione secondo cui le decisioni assunte dall'assemblea sono da considerarsi alla stregua degli atti collettivi, in quanto rappresentano il risultato dell'incontro di più volontà distinte (quelle dei singoli condomini), ma tendenti ad un solo ed univoco scopo, individuabile nel raggiungimento di una efficiente funzione della gestione ed organizzazione della vita all'interno dello stabile condominiale, con l'effetto che, una volta che le delibere stesse abbiano preso corpo, la volontà che ne costituisce il fondamento assume una propria autonomia rispetto alla volontà dei singoli che hanno contribuito a formare la decisione collettiva (30). In una tale ottica ricostruttiva ben possono trovare idonea giustificazione le medesime conclusioni cui sono pervenuti i giudici di legittimità, sulla base della considerazione che la gestione ed organizzazione della vita condominiale è perseguibile attraverso una delibera, alla cui formazione contribuiscono i singoli condomini con il rispetto in assemblea di una maggioranza particolarmente alta, stante le rilevanti ricadute sul versante pratico dell'atto approvativo delle tabelle e la resistenza che tali tabelle devono avere nel tempo (31), al fine di as-

sicurare una ordinata e duratura funzionalità dell'amministrazione dei beni e servizi comuni (32).

Ma al di là di tale ultima osservazione, è augurabile - in ragione della certezza del diritto e del rispetto dei pronunziati del massimo organo giurisprudenziale - che la decisione in commento trovi integrale applicazione in ragione della maggiore vincolatività che il recente legislatore ha voluto riconoscere ai pronunziati delle Sezioni Unite (cfr. art. 374, comma 3, c.p.c., riscritto dall'art. 8 del d. lgs n. 40 del 2006) (33) ed in considerazione del costituzionalizzato principio della «ragionevole durata del giudizio» (art. 111, secondo comma, Cost.) per gli innegabili effetti acceleratori sulla durata del processo ricollegabili ai *dicta* dei giudici di legittimità (34).

Note:

(29) In giurisprudenza, per recenti riferimenti dottrinali e giurisprudenziali sulla revisione e modifica delle tabelle, cfr. sempre: Vidiri-Di Filippo, *op. cit.*, 567-571.

(30) Cfr. per tale opinione Nicoletti-Redivo, *Il regolamento e l'assemblea di condominio degli edifici*, Padova 1990, 92; Vidiri, *Il condominio nelle dottrina e nella giurisprudenza cit.*, 268.

(31) La necessità che le tabelle siano sottratte a frequenti modifiche è alla base di certo dell'indirizzo dottrinario e della giurisprudenza, secondo cui non qualunque opera modificativa dà diritto alla revisione, essendo richiesto l'ulteriore requisito della notevole alterazione dei valori originari delle singole unità immobiliari, il cui accertamento di puro fatto comporta una valutazione insindacabile del giudice di merito, come tale non censurabile in cassazione (cfr. al riguardo: Cass. 13 settembre 1991 n. 9570). Il che induce anche a ritenere che per la modifica delle tabelle è richiesta, pure in seconda convocazione, la stessa maggioranza di cui al combinato disposto degli artt. 1138, terzo comma, e 1136, secondo comma, c.c.

(32) Per una tesi in qualche misura assimilabile a quella esposta nel testo vedi: M. Guarini, *Determinazione delle quote e concorso nei vantaggi e nei pesi*, in AA. VV., *Il Condominio* cit. a cura di C. M. Bianca cit., 199 ss., che dopo avere ricordato che il principio di maggioranza attiene alla tecnica della formazione degli atti e rappresenta uno dei criteri in base ai quali vengono assunte decisioni relative ad una collettività, ritiene di non potere escludere che il voto favorevole su materie sottratte alla assemblea e riservate ai singoli possa valere quale valido "consenso" di una volontà negoziale, ferma la necessità che si rispettino i requisiti di forma dalla legge richiesti per quel negozio (p.221).

(33) Sulle diverse opinioni manifestatesi in relazione alla innovazione di cui al disposto del comma terzo dell'art. 374 c.p.c. (che vincola le Sezioni semplici della Corte di cassazione nel caso in cui ritengano di non seguire il principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite a rimettere a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso) - da alcuni considerato criticamente come una spinta verso la verticalizzazione dell'ordine giudiziario e verso una burocratizzazione del suo assetto, e da altri invece salutato positivamente per rafforzare la speranza che si ponga un arresto alla crescente "ipertrofia del contenzioso" - suscettibile anche di alterare il ruolo del giudice di ultima istanza - e che possa meglio perseguirsi la certezza del diritto vedi: Vidiri, *La nuova nomofilachia* cit., 19-20.

(34) Per alcune considerazioni sulla durata del processo vedi da ultimo: M. Gradi, *La "ragionevole durata del processo" e i "risultati di semplificazione": la pretesa inapplicabilità dell'art. 353 c.p.c. al giudizio di cassazione*, in *Riv. dir. proc.* 2010, 958; G. Santacroce, *Durata ragionevole del processo e giudizio di appello*, in *I diritti dell'uomo*, ediz. Unione forense per la tutela dei diritti dell'uomo, 2010, 1, 59.