



18477/10

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 9345/2005

SEZIONI UNITE CIVILI

R.G.N. 14222/2005

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 18477

Dott. VINCENZO CARBONE - Primo Presidente - Rep. 6270

Dott. PAOLO VITTORIA - Presidente Sezione - Ud. 06/07/2010

Dott. ANTONINO ELEFANTE - Presidente Sezione - PU

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Rel. Presidente Sez. -

Dott. UMBERTO GOLDONI - Consigliere -

Dott. SALVATORE SALVAGO - Consigliere -

Dott. FABRIZIO FORTE - Consigliere -

Dott. FILIPPO CURCURUTO - Consigliere -

Dott. VINCENZO DI CERBO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 9345-2005 proposto da:

[redacted], elettivamente

domiciliata in [redacted], presso

lo studio dell'avvocato TEDESCHI DARIO, che la

rappresenta e difende, per delega in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

2010

619

**contro**

[redacted], CONDOMINIO [redacted]

**- intimati -**

sul ricorso 14222-2005 proposto da:

[redacted], elettivamente  
domiciliata in ROMA [redacted] presso lo  
studio dell'avvocato MORELLI MASSIMO, che la  
rappresenta e difende, per delega a margine del  
controricorso e ricorso incidentale;

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

**contro**

[redacted] CONDOMINIO [redacted]

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 4372/2004 della CORTE D'APPELLO  
di ROMA, depositata il 13/10/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 06/07/2010 dal Consigliere Dott. ROBERTO  
MICHELE TRIOLA;

uditi gli avvocati Dario TEDESCHI, Massimo MORELLI;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott.  
DOMENICO IANNELLI, che ha concluso per l'accoglimento  
del primo motivo del ricorso principale; assorbiti gli  
altri motivi; rigetto del ricorso incidentale.



### Svolgimento del processo

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

Il condominio si costituiva, resistendo alla domanda,

Con sentenza n. 21737/2000 il Tribunale di Roma dichiarava la nullità della delibera in questione.

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

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

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

*Nel merito, l'appello non appare fondato e deve essere, pertanto, rigettato proprio per la considerazione suesposta ed in base alla quale esso*



deve ritenersi ammissibile. Infatti, le tabelle millesimali, comprese quelle relative a servizi dei quali si singoli condomini usufruiscono in maniera diversa quali il riscaldamento lo le scale e gli ascensori, sono pur sempre riferite alle esclusiva proprietà dei singoli partecipanti al condominio e costituiscono il presupposto per la concreta ripartizione della relative spese. Sulla base di tale distinzione deve essere interpretato il combinato disposto del co. 1 e del co. 3 dell'art. 1138 c.c., nel senso che, mentre il regolamento, riguardante la concreta ripartizione delle spese, può essere approvato dalla maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c., le tabelle millesimali devono essere approvate all'unanimità.

La circostanza che la precedente tabella millesimale, che non risulta essere stata autonomamente impugnata, è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c., non ha alcun rilievo nella presente fattispecie, perché non legittima l'approvazione di una nuova tabella con una votazione diversa da quella unanime. Proprio tale influenza impedisce il rilievo di ufficio della nullità della delibera che ha approvato la precedente tabella nella presente controversia che riguarda soltanto la validità della deliberazione impugnata.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione, con tre motivi,   
Resiste con controricorso   
che ha anche proposto ricorso incidentale condizionato, con un unico motivo.

Motivi della decisione

Va preliminarmente disposta la riunione dei ricorsi.



Con il primo motivo  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, secondo comma, cod. civ., al quale rinvia l'art. 1128, terzo comma, cod. civ., in tema di approvazione del regolamento di condominio, al quale, in base al disposto dell'art. 68 disp. att. cod. civ., le tabelle millesimali devono essere allegare.

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 addotti vari argomenti.

Si è affermato che la determinazione dei valori della proprietà di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi è regolata direttamente dalla legge, per cui non rientra nella competenza dell'assemblea (sent. 27 dicembre 1958 n. 3952; 9 agosto 1996 n. 7359) oppure si è fatto riferimento alla natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur non potendo essere considerato come contratto, non avendo carattere dispositivo (in quanto con esso i condomini, almeno di solito, non intendono in alcun



modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma intendono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini (sent. 8 luglio 1964 n. 1801) oppure ancora si è fatto leva sul fatto che, essendo le tabelle millesimali predisposte anche al fine del computo della maggioranza dei condomini (*quorum*) nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione e alla validità delle deliberazioni assembleari, e quindi non possono formarne oggetto (sent. 6 marzo 1967, cit., per la quale il fatto che le tabelle siano contenute nel regolamento, a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., sta semplicemente ad indicare una allegazione formale che non muta la natura intrinseca dell'istituto come innanzi descritta).

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

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

Si è, in proposito, affermato che le deliberazioni in materia adottate dalla assemblea, sia a maggioranza sia ad unanimità dei soli condomini presenti, configurerebbero una ipotesi di nullità non assoluta, ma soltanto relativa, in quanto non



opponibile dai condomini consenzienti, e non obbligherebbero i dissenzienti e gli assenti, i quali potrebbero dedurre la inefficacia secondo i principi generali, senza essere tenuti all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (sent. 6 marzo 1967, cit.; 23 dicembre 1967 n. 3012; 6 maggio 1968 n. 1385; 6 marzo 1970 n. 561; 14 dicembre 1974 n. 4274; nel senso che gli assenti ed i dissenzienti potrebbero far valere la nullità relativa dell'atto, ai sensi dell'art. 1421 cod. civ., costituita dalla loro mancata adesione, cfr. sent. 14 dicembre 1999 n. 14037).

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

Si è anche ritenuto (sent. 6 marzo 1967, cit.) che la impugnazione non è consentita neppure al successore a titolo particolare nella proprietà



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





concreta di quell'obbligo, con la conseguenza che, con il trasferimento di esso nel successore a titolo particolare, si trasferisce la determinazione concreta dei valori fatta in sede assembleare con il consenso del dante causa, in forza dei principi sopra enunciati.

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

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

E' comunque costante l'affermazione che nel comportamento dei condomini assenti i quali abbiano pagato i contributi condominiali secondo la tabelle approvate a maggioranza è possibile individuare una accettazione delle tabelle stesse, non vertendosi in tema di effetti reali, per cui il consenso alla approvazione delle tabelle, non postulando il requisito di particolari requisiti formali, può ben manifestarsi per *facta*



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

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

Si è, pertanto, ritenuto che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza rappresentata dalla concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni (sent. 16 luglio 1991 n. 7884; 19 ottobre 1988 n. 5686), può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o *per facta concludentia*, purché inequivoco di tutti i condomini (sent. 17 maggio 1994 n. 4814).

Il consenso non potrebbe, invece, dedursi dal comportamento tenuto da quei condomini che nella assemblea abbiano già espresso dissenso dalla approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, in presenza della loro esplicita volontà, non è lecito ricercare una contraria volontà tacita o presunta che sulla prima dovrebbe prevalere (sent. 9 febbraio 1985 n. 1057; nel senso che i condomini,

R



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 distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti, cfr. sent. 28 giugno 1979 n. 3634).

Quando, poi, i condomini approvano la tabella che ha determinato il valore dei piani o delle porzioni di piano secondo i criteri stabiliti dalla legge non fanno altro che riconoscere l'esattezza delle



operazioni di calcolo della proporzione tra il valore della quota e quello del fabbricato; in sintesi, la misura delle quote risulta determinata in forza di una precisa disposizione di legge. L'approvazione del risultato di una operazione tecnica non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi: il valore di una cosa è quello che è e il suo accertamento non implica alcuna operazione volitiva, ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale

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

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



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

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

Un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni, poi, dovrebbe risultare per iscritto; non sembra possibile, pertanto, sostenere che il consenso dei condomini che non hanno partecipato alla delibera di approvazione delle tabelle millesimali potrebbe essere validamente manifestato *per facta concludentia* dal comportamento dagli stessi tenuto successivamente alla delibera stessa, a prescindere dal fatto che è difficile attribuire un valore negoziale alla manifestazione di volontà



dei condomini diretta alla approvazione della delibera (cioè di assunzione di un impegno nei confronti di coloro che hanno votato nello stesso modo e di proposta contrattuale nei confronti degli altri condomini) sia al comportamento degli altri condomini successivo alla delibera (cioè di accettazione di una proposta).

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

In ordine alla affermazione che la deliberazione con la quale l'assemblea dovesse approvare non all'unanimità le tabelle millesimali sarebbe affetta da nullità assoluta (e quindi inefficace anche per coloro che hanno votato a favore) ove non assunta con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino anche la metà del valore dell'edificio, mentre sarebbe affetta da nullità



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

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

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

Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non





accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio.

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

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

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

Negli ultimi tempi si è affermato un orientamento il quale si distingue inconsapevolmente da quello "tradizionale" e secondo il quale in tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale - in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità



ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti 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. 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 dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (in relazione all'art. 1138, comma 3, c.c.) 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 comma 2 dell'art. 1136 c.c. (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 allegata 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. cod. civ., siano allegati 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, cod. civ. (in senso conforme cfr. implicitamente la sentenza 2 giugno 1999 n. 5399, la quale, con riferimento ad una ipotesi in cui le tabelle allegati 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 allegati 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, secondo comma, cod. civ., con conseguente fondatezza del primo motivo ricorso principale ed assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso.

Occorre conseguentemente procedere all'esame dell'unico motivo del ricorso incidentale



condizionato, con il quale si deduce testualmente:  
*La eccezione che nel caso di specie si tratta di una tabella approvata a maggioranza, è stato dedotto e provato dalla Marchio solo in grado di appello, incorrendo così nel divieto di allegare nuove prove in secondo grado.*

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

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

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

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

P.Q.M.

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

Roma, 6 luglio 2010

IL PRESIDENTE

IL CANCELLIERE  
Giovanna Giambattista

IL RELATORE

Depositato in Cancelleria

9 AGO 2010