



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



PARERE DI DIRITTO CIVILE: CONDOMINIO E INVALIDITÀ DELLE TABELLE MILLESIMALI

Focus Esame Avvocato: esempio di traccia di diritto civile in materia di condominio e tabelle millesimali.

di **Angela Cuofano**
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Domenica 10 Dicembre 2017

Traccia

Mevio conviene in giudizio il condominio Beta, di cui fa parte, dinanzi al tribunale, chiedendo che venisse dichiarata la nullità o annullata la delibera dell'assemblea condominiale con cui era stata approvata a maggioranza –la nuova tabella per le spese del riscaldamento.

Nella specie, si tratta di una delibera che ripartisce gli esborsi tra i condomini al consumo effettivamente registrato per le singole unità immobiliari, criterio questo di cui si duole il condomino Mevio, che fino a quel momento aveva pagato quanto dovuto sulla base della vecchia tabella millesimale, che ripartiva le spese di riscaldamento in parti uguali tra tutti i condomini.

Il condominio incarica il proprio legale della difesa in giudizio, e articola la sua difesa sulla circostanza che le vecchie tabelle risultavano essere affette da errore: si deduceva cioè che Mevio avesse sempre pagato meno di quanto avrebbe dovuto, beneficiando delle vecchie tabelle formulate in maniera erronea.

Il candidato, assunte le vesti del legale del condominio, premesso un breve excursus circa la natura giuridica della delibera di approvazione/revisione delle tabelle millesimali condominiali, rediga motivato parere legale finalizzato alla difesa del proprio assistito in giudizio.

Indicazioni per il candidato

ATTENZIONE: Il candidato difende il condominio, NON MEVIO ---> chiedetevi sempre chi siete e cosa dovete fare. In questo caso specifico, è la stessa traccia a segnalare il problema principale, da cui ricavare le questioni secondarie. Si chiarisce che questo non è un elemento essenziale. La traccia può specificarlo, ma anche non farlo. Nella questione, vi è poi il problema dell'errore sulle tabelle millesimali che, seppur fondamentale per la risoluzione del caso, va affrontato dopo aver chiarito la problematica principale. **Schema grafico di svolgimento**

Svolgimento

La questione oggetto di attenzione riguarda un classico caso di lite condominiale: un condomino cita in giudizio il condominio al fine di far accertare e dichiarare dal giudice l'invalidità di una delibera dell'assemblea condominiale con cui era stata approvata a

maggioranza la nuova tabella millesimale per le spese del riscaldamento, in base alla quale il suddetto condomino è costretto a pagare una spesa maggiore di quella fino ad allora sostenuta. Si tratta in altri termini di una controversia in cui viene in rilievo il rapporto tra autorità e libertà, sempre latente nel condominio: tale istituto infatti rappresenta una particolare figura di comunione, che si caratterizza per la coesistenza di proprietà comune e proprietà esclusiva dei singoli condomini. Il rapporto è tale per cui la prima è legata alla seconda da un vincolo necessario e perpetuo di accessorietà, “da un rapporto di incorporazione stabile tra entità inscindibili, o di congiunzione permanente tra entità separabili” (Cass., Sezioni Unite, n. 2046 del 2006).

Ebbene, la partecipazione del singolo condomino alla proprietà comune dell’edificio è direttamente proporzionale alla proprietà esclusiva del primo, che viene espressa in millesimi in apposite tabelle allegate al regolamento di condominio (art. 68 disp. att. al codice civile), il quale, in base a quanto disposto dall’art. 1138 co. 1 c.c., è obbligatorio per i condomini con più di dieci condomini.

Sicché le tabelle millesimali assolvono un ruolo fondamentale nella disciplina dei rapporti tra singolo condomino e il condominio, ma anche nella prevenzione e risoluzione delle controversie tra i diversi condomini. Esse infatti sono importanti sotto diversi profili, posto che influenzano la corretta gestione del condominio stesso (ad es. per gli effetti di cui agli artt. 1124 c.c. e 1126 c.c.), la regolare costituzione dell’assemblea (art. 1136 c.c.), nonché la ripartizione delle spese condominiali (art. 1123 c.c.).

La centralità di tale atto di provenienza assembleare è sempre stata chiara, complici le svariate controversie che affollano le aule dei tribunali, che hanno ad oggetto impugnazioni delle delibere assembleari di approvazione e/o modifica delle tabelle millesimali.

Il perno attorno al quale ruotano tali controversie è rappresentato dalla questione relativa alla natura giuridica dell’atto di formazione (o modifica) delle tabelle millesimali.

Si tratta invero di una questione che è sempre stata fulcro di un vivace dibattito, tanto in dottrina quanto in giurisprudenza, e che solo in tempi relativamente recenti ha trovato risposta in un pronunciamento delle Sezioni Unite della Corte di cassazione.

La tesi tradizionale sostenuta dalla giurisprudenza (a partire dalla storica sentenza della Cassazione n. 3952 del 1958) qualificava le tabelle millesimali come negozio di accertamento del diritto di proprietà di ciascun condomino, con conseguente necessità (ai fini dell’approvazione o modifica delle stesse) del consenso di tutti i condomini (Cass. n. 1801 del 1984; Cass. 14037 del 1999; Cass. 1367 del 1994).

Si riteneva quindi che il provvedimento di formazione delle tabelle millesimali, in quanto atto di natura negoziale (diverso dal contratto, dato che non riveste carattere dispositivo), fosse una delibera esorbitante dalle competenze assembleari e necessitasse del consenso unanime dei condomini (in questo senso, ex multis, Cass. n.1602 del 1995).

In difetto dell'accordo di tutti i condomini quindi, il valore espresso dalle tabelle millesimali poteva essere determinato solo in via giudiziale ed una delibera presa a maggioranza doveva considerarsi nulla.

Questo orientamento tuttavia è stato nettamente superato dalla Suprema Corte, a Sezioni Unite, il 9 agosto 2010, con sentenza n. 18477, che ha attribuito alle tabelle millesimali la natura di atto meramente ricognitivo.

La critica più pregnante che la Cassazione ha mosso alla tesi tradizionale si basa sulla semplice considerazione per la quale il negozio di accertamento presuppone la rimozione di una res dubia, ossia di un'incertezza in ordine alla situazione giuridica in atto. Ma nel caso dell'approvazione delle tabelle millesimali i condomini, lungi dal proporsi di rimuovere un'incertezza ("incertezza che non esiste perché il rapporto non può formare oggetto di discussione"), perseguono l'obiettivo "unicamente di tradurre in termini matematici un rapporto di valori", ovvero di "riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo, vale a dire quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto preesistente di valori; e per conseguire tale scopo non occorre un negozio". Si tratta, in altri termini, di un atto avente rilevanza meramente tecnica.

Segnatamente, l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali è facoltà riservata all'assemblea dei condomini, ravvisandosi la legittimità di una eventuale approvazione a maggioranza.

Milita in questo senso la circostanza che le tabelle millesimali costituiscono parte integrante del regolamento di condominio (art. 68 dis. att. cc): secondo la Suprema Corte, poiché le tabelle sono allegate al regolamento "il quale viene approvato dall'assemblea a maggioranza...dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il documento cui accedono". Ciò in quanto "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".

In conclusione, si specifica che non può essere attribuito loro alcun valore negoziale, dato che si tratta di un mero atto valutativo, in particolare di un'operazione tecnica volta ad

accertare in termini puramente aritmetici il rapporto di valore fra i diritti dei vari condomini.

Giova notare, peraltro, che le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno precisato che la possibilità di un'adozione a maggioranza da parte dell'assemblea sussiste unicamente per quelle tabelle che siano ricognitive dei valori proporzionali stabiliti dalla legge, mentre ogni altro criterio dovrà ritenersi appartenere "alla diversa convenzione" prevista dall'art. 1123 c.c., che richiede invece il consenso di tutti gli aventi titolo, con la correlativa nullità delle delibere che si rifacciano a tali criteri in via maggioritaria.

Questo pregnante arresto è stato di recente confermato dalla Cass. 4 agosto 2017 n. 19651: la Suprema Corte ha ribadito infatti, seppur incidenter tantum, che per l'approvazione delle tabelle millesimali può essere deliberata a maggioranza dall'assemblea, salvo il caso in cui le tabelle derogano i criteri previsti dal codice, nel qual caso sarà necessario il consenso unanime di tutti i condomini.

Volendo applicare le coordinate ermeneutiche fin qui esposte al caso sottoposto all'attenzione, si può concludere che la delibera adottata a maggioranza dall'assemblea condominiale, siccome applicativa del criterio legale di ripartizione delle spese, come ritraibile dall'art. 1123, comma 2, c.c. (e quindi correlato al consumo effettivamente registrato) è senz'altro valida.

Il che val quanto dire che essa spiega i suoi effetti per il futuro riparto delle spese di riscaldamento tra i condomini, e Mevio sarà quindi obbligato a pagare le relative somme, calcolate sulla base del criterio del consumo effettivo.

Viepiù che l'approvazione delle nuove tabelle, spiega peraltro anche un'efficacia retroattiva: per giurisprudenza costante, infatti, gli altri condomini possono vantare legittimamente la pretesa di ottenere, da chi si è avvantaggiato della tabella erronea (nel caso di specie, quindi, Mevio), la somma differenziale che sulla base delle tabelle erranee il condomino non ha provveduto a versare, ma che risulta dovuta in base alle nuove tabelle. Le quote arretrate, non versate, si configurano infatti alla stregua di un vantaggio illecito, non sorretto da alcuna giustificazione causale, in quanto tali ricondotte dalla giurisprudenza costante nell'alveo della fattispecie di arricchimento senza causa ex art. 2041 cc (ex multis Cass. civ. 10 marzo 2011, n. 5690).

Pertanto il condominio, in persona dell'amministratore, potrà formulare domanda riconvenzionale - ampliando in tal modo il thema decidendum - al fine di ottenere la condanna di Mevio ad un equo indennizzo per la diminuzione patrimoniale subita.

Per vero, altra azione esperibile in sede giudiziaria potrebbe essere quella di revisione delle tabelle millesimali, ma tale soluzione non appare consigliabile, posto che la modifica avrebbe prodotto effetti dal momento del passaggio in giudicato della sentenza e, in ogni caso, l'effetto non avrebbe portata retroattiva. (in questo senso, Cass. n. 7696/1994). Sussiste in tal modo il presupposto della sussidiarietà richiesto dall'art. 2041 c.c., poiché l'unica azione in concreto esperibile rimane l'azione di ingiustificato arricchimento.

Alla luce del quadro interpretativo sopra esposto, si prospetta quindi al condominio una difesa fondata sulla non necessità nel caso di specie dell'unanimità dei consensi per modificare/approvare le tabelle millesimali, idonea a condurre ad un rigetto dell'azione dell'attore. Peraltro, essendosi l'attore giovato da tempo dell'errore nella redazione delle tabelle, può prospettarsi l'utilità di proporre domanda riconvenzionale nei confronti del condomino Mevio, che non ha provveduto per lungo tempo al pagamento delle spese di riscaldamento.
