



“In via preliminare, sospendere l’efficacia della delibera assembleare approvata dal Condominio [REDACTED] in data 08/07/14 relativamente al punto 1 dell’ordine del giorno, ovvero circa la “modifica ai precedenti millesimi condominiali”;

nel merito, dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea dell'08/07/14 adottata dal Condominio [REDACTED] relativamente al punto 1 dell'ordine del giorno, ovvero circa la "modifica ai precedenti millesimi condominiali".

Con vittoria di compensi e spese di causa."

CONCLUSIONI PER I CONVENUTI:

"Accertata e dichiarata la sussistenza di evidenti errori di calcolo delle tabelle millesimali approvate dagli iniziali condomini [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in via preliminare rigettare la domanda di sospensione dell'efficacia della delibera assembleare approvata dal Condominio via [REDACTED] sito in [REDACTED] relativamente al punto 1 e nel merito rigettare integralmente la domanda di parte attrice perché infondata in fatto e in diritto. In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari della presente procedura."

FATTO E PROCESSO

Con atto di citazione ex art. 1137 c.c., il sig. [REDACTED], proprietario di due unità immobiliari ad uso abitativo e di un garage, facenti parte del Condominio via [REDACTED], ha impugnato la delibera assembleare adottata dal predetto Condominio in data 08/07/14, relativamente al punto n. 1 dell'ordine del giorno, inerente alla modifica delle previgenti tabelle millesimali, deducendo, in particolare, che:

- mentre le tabelle millesimali originarie erano state approvate all'unanimità, la predetta modifica è stata adottata a maggioranza, con il suo voto contrario, in assenza dei presupposti legittimanti l'adozione della delibera in deroga alla regola dell'unanimità, a nulla rilevando l'avvenuto sdoppiamento della proprietà di alcune porzioni, un tempo appartenenti ad un'unica persona, e non sussistendo alcun errore materiale da correggere nelle precedenti tabelle;
- le nuove tabelle, peraltro, oltre a contenere non una correzione di errori di calcolo o la correzione di asserite iniquità, bensì una mera modifica dei criteri di calcolo dei coefficienti di riferimento, sarebbero censurabili nel loro apporto contenutistico.

Mentre il sig. [REDACTED] è rimasto contumace, si sono costituiti in giudizio gli altri condomini, sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], chiedendo il rigetto dell'avversa impugnazione, attesa la presenza, nelle tabelle originarie, di gravi errori di calcolo idonei a dare luogo ad un'obiettiva sproporzione di valori tra le singole proprietà esclusive e a renderne necessaria la revisione, in vista della loro riconduzione ad equità.

Istruita la causa con le produzioni documentali delle parti, all'udienza del 09/01/15, fissata per la prima comparizione delle parti, il giudice ha invitato le parti a precisare le proprie conclusioni, concedendo i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

In limine litis, occorre anzitutto rilevare la tempestività dell'impugnazione, atteso che, in tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., devono essere proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni (e ferma,



comunque, restando la validità delle impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 c.c.: Cass. SS.UU., n. 8491/11); e che, inoltre, il giudice delle Leggi, con la pronuncia n. 49/90, ha dichiarato *l'illegittimità costituzionale dell'art. 1 della legge 7 ottobre 1969, n. 742 (Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale) nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137 del codice civile, per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio*: di qui il rispetto dei termini di legge da parte dell'attore, risalendo la delibera impugnata al 08/07/14, mentre la notifica risulta compiuta, per il notificante, in data 22/09/14.

Deve, per contro, essere dichiarata l'inammissibilità dell'impugnazione *de qua*, espressamente qualificata come azione ex art. 1137 c.c., nella parte in cui ha ad oggetto non la legittimità formale della delibera assembleare, bensì la sostanza e la congruità contenutistica, ossia la valutazione della rispondenza al principio di proporzionalità di cui all'art. 1123 c.c. delle nuove tabelle millesimali approvate con il dissenso dell'odierno attore, avendo il procedimento di cui all'art. 1137 c.c. quale oggetto tipico unicamente la verifica della conformità alla legge o al regolamento delle deliberazioni assembleari. Come pacificamente affermato dal S.C., infatti, *“Il ricorso, previsto dall'art. 1137 cod.civ., all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea condominiale da parte del condomino dissenziente è ammesso soltanto per motivi di legittimità, cioè solo quando il ricorrente assuma che la deliberazione sia contraria alla legge o al regolamento. Pertanto i poteri del giudice ordinario in materia sono limitati al sindacato di legittimità e non al merito, all'opportunità e all'equità della deliberazione, sicché è da escludere che il giudice possa sostituire la sua pronuncia di merito a quella nulla o illegittima dell'assemblea, dovendosi egli, invece, limitare a dichiarare l'illegittimità e la nullità della stessa”* (cfr. Cass. n. 10199/12; n. 5905/87). In altri termini, il sindacato giudiziale volto a valutare la validità della delibera impugnata è di mera legittimità, potendo il giudice compiere un accertamento delle situazioni di fatto alla base delle determinazioni assembleari, nei limiti in cui ciò sia necessario per accertare la conformità a legge della delibera: ciò in quanto è con il diverso procedimento ex art. 69 disp. att. c.c. che un condomino può chiedere al giudice l'accertamento dei giusti ed effettivi criteri millesimali in base ai quali effettuare il riparto delle spese condominiali.

Ciò premesso, e venendo alla disamina dell'impugnazione proposta, l'allegazione attorea in ordine all'illegittimità della delibera impugnata verte sulla rilevata applicazione, da parte dell'assemblea, in sede di delibera modificativa delle tabelle millesimali, del criterio della maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 c.c., in luogo di quello dell'unanimità, ritenuto invece operante a fronte della natura convenzionale (pag. 2 citazione) delle originarie tabelle millesimali, approvate con il consenso unanime dei condomini, e soprattutto, alla luce del disposto di cui all'art. 69 disp. att. c.c., come novellato dalla L. n. 220/12, *ratione temporis* applicabile alla delibera del 08/07/14. In altri termini, a detta di parte attrice, stante la preesistenza di tabelle millesimali qualificabili come “contrattuali”, in quanto *ab origine* approvate con il consenso di tutti i condomini, ogni variazione definitiva apportata ai valori



proporzionali delle proprietà esclusive richiederebbe l'approvazione con delibera assembleare assunta all'unanimità dei condomini, in forza del disposto dell'art. 69 disp. att. c.c., a tenore del quale *“i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista nell'art. 1136 c.c., secondo comma, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore...”*.

In punto di individuazione delle modalità di delibera – unanimità o maggioranza qualificata, ex art. 1136, comma 2 c.c. – necessarie per l'approvazione di tabelle millesimali, com'è noto, le Sezioni Unite del S.C., componendo un contrasto formatosi in giurisprudenza, hanno rilevato come l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, lungi dal presentare valenza negoziale, costituisca unicamente il riconoscimento del risultato di un'operazione tecnica di calcolo volta ad esprimere in termini aritmetici un preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere sulla consistenza di detti diritti, e senza costituire, di per sé, fonte diretta dell'obbligo contributivo, che rimane di origine legale; diversamente, al cospetto di tabelle che fissano criteri di ripartizione delle spese diversi da quelli di legge, si è di fronte a deliberazioni di natura negoziale e non regolamentare incidenti sui diritti dei singoli condomini e come tali necessitanti, per la relativa modifica, dell'approvazione unanime degli aventi diritto (Cass. SS. UU. n. 18477/10: *“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 (...) “approvazione delle tabelle millesimali” (...) “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. (...) 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.” (...) “non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi*



dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegare 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").

Al dictum delle Sezioni Unite, del resto, si è conformata la successiva giurisprudenza del S.C., la quale ha, altresì, espressamente trasposto quanto statuito in tema di approvazione delle tabelle al successivo momento della revisione o della modifica delle stesse, nella misura in cui dette deliberazioni modificative partecipano della stessa natura regolamentare dell'originaria delibera di approvazione: "il sopravvenuto nuovo indirizzo di questa Corte in materia, dovuto all'arresto n. 18477/10 delle S.U., in base al quale l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. Infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica" (ex multis, Cass. n. 4659/14; Cass. n. 3221/14: "L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi").

Soltanto apparente risulta, peraltro, il contrasto logico tra l'orientamento testé esposto – cui questo giudice ritiene di attenersi – e il disposto dell'art. 69 disp. att. c.c., come novellato all'indomani dell'entrata in vigore della L. n. 220/12, a tenore del quale le tabelle millesimali possono essere rettificare o modificate all'unanimità e, soltanto in alcuni casi (di errore o mutamento dei valori proporzionali per oltre un quinto), a maggioranza qualificata.

In primo luogo, infatti, in ossequio al principio *ubi lex voluit dixit*, come osservato dalla stessa Cassazione con la pronuncia n. 11837/13, la nuova disposizione, lungi dall'imporre una generale previsione di unanimità per l'approvazione delle tabelle millesimali, si limita testualmente a disciplinare le ipotesi di approvazione di delibere di rettifica o modifica di tabelle già adottate: ragion per cui, ben può affermarsi che "il legislatore, con la recente legge n. 220/2012 ha sostanzialmente recepito l'insegnamento di cui alla sentenza a SS.UU. n. 18477/2010" (Cass. n. 11837/13; Trib. Bari, sent. 20/02/14).

Del resto, nell'ottica di conservazione della valenza precettiva del principio giurisprudenziale ormai consolidatosi e confermato anche all'indomani della riforma, attesa l'illogicità della previsione di un principio di unanimità per la modifica di tabelle adottabili *ab origine* a maggioranza, dovrà essere chiarita la portata della nozione normativa di "modifica" e di "rettifica", espressamente riferita (art. 69, ult. comma disp. att. c.c.) tanto alle tabelle originariamente redatte in applicazione di criteri legali, quanto alle tabelle redatte in applicazione di criteri convenzionali, con una dicotomia che rivela



il chiaro intento legislativo di avallare la nota distinzione giurisprudenziale tra deliberazioni regolamentari, recettive dei criteri di riparto delle spese secondo le proporzioni di legge, e deliberazioni convenzionali, modificative dei criteri legali, ed annoverabili nelle “diverse convenzioni” di cui all’art. 1123 c.c.. Donde, la necessità di riferire la nozione di modifica o rettifica alle sole deliberazioni che, operando tanto su tabelle *ab origine* “regolamentari” quanto su tabelle “convenzionali”, determinino il passaggio dai criteri proporzionali ricognitivi della legge a criteri derogativi di quelli di legge – nel quale ultimo caso, soltanto, la delibera dovrà essere assunta all’unanimità, salve le due ipotesi di errore o di alterazione sopravvenuta di cui all’art. 69 disp. att. c.c.. In altri termini, quindi, la regola dell’unanimità di cui all’art. 69 disp. att. c.c., all’indomani della riforma, rinviene il proprio ambito di operatività con riferimento alle “modifiche” intese come espresse convenzioni di deroga ai criteri di proporzionalità di cui all’art. 1118-1123 c.c. art. 68 disp. att. c.c.; laddove, invece, alle deliberazioni aventi ad oggetto non la modifica della portata dei diritti e doveri di partecipazione alle spese relative alla cosa comune, bensì soltanto la relativa quantificazione, trattandosi di delibere avente valore non negoziale, ma regolamentare, opererà il criterio, ormai invalso in giurisprudenza, della maggioranza qualificata.

Trasponendo i suesposti principi all’ipotesi di specie, occorre anzitutto rilevare come l’originaria delibera di approvazione delle tabelle millesimali, quantunque adottata con il consenso unanime dei condomini, risulti dotata di valenza regolamentare, siccome mera operazione tecnica di valutazione e calcolo ricognitiva dei rapporti di proporzione indicati dalla legge, operando in essa i condomini un espresso riferimento ai criteri di proporzionalità di cui all’art. 1123 c.c.; e come, parimenti, della medesima natura deliberativa partecipi la modifica approvata con la delibera adottata in data 08/07/14, anch’essa contenente l’espresso riferimento ai criteri di proporzionalità di cui all’art. 1123 c.c. (cfr. relazione tecnica allegata all’elaborato millesimale di cui al doc. 4 attore, in cui si afferma espressamente che “*le tabelle millesimali oggetto della presente relazione sono state redatte revisionando errori evidenti riportate nelle precedenti e fatte notare a più riprese dai condomini, tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente e delle caratteristiche specifiche del complesso in oggetto ...*”): di qui la legittimità dell’adozione del criterio di maggioranza qualificata di cui all’art. 1136, comma 2 c.c., sul cui rispetto non sussiste, del resto, contestazione *inter partes*.

In ogni caso, e *ad abundantiam*, occorre rilevare come nell’ipotesi di specie possa ritenersi provata la ricorrenza, nelle tabelle originarie, di errori di calcolo nella predisposizione delle precedenti tabelle, da cui sarebbe derivata un’iniquità a carico di alcuni condomini rispetto ad altri; errori riconosciuti e segnalati da tutti i condomini, ivi compreso l’odierno attore, il cui dissenso pare in effetti espresso, nel verbale assembleare in atti, non tanto in punto di *an* della sussistenza di errori, quanto in punto di *quomodo* delle nuove regole di riparto. Posto, invero, che la nozione di errore, al cospetto di tabelle regolamentari ricognitive dei criteri legge, deve essere intesa in termini di obiettiva divergenza tra il valore effettivo della porzione esclusiva e la misura tabellare di partecipazione alle spese (laddove, invece, in ipotesi di tabelle *ob origine* negoziali, l’errore dovrà preferibilmente essere inteso alla stregua di vizio del consenso, ex art. 1428 c.c.: Cass. n. 7300/10: “Ove, (...), tramite l’approvazione della tabella,



anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito”), la sussistenza di un errore di tal fatta ricorrerà allorquando – ferma la necessità di una valutazione *incidenter tantum* del giudice dell’impugnazione, ai soli fini del sindacato *ab externo* di ritualità della delibera, e salva l’esperibilità del giudizio ex art. 69 disp. att. c.c. - risulti un’omessa o non adeguata considerazione, in sede di redazione dei millesimi, degli elementi fattuali incidenti sul valore delle singole unità (Cass. n. 21950/13: *L'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, tuttavia, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio. Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati”). Orbene, nel caso in esame, dalla mera lettura del tenore degli atti difensivi, si evince come l’attore, nel contestare nel merito la congruità delle tabelle modificate, laddove esse omettono la considerazione della non piena praticabilità, per altezza, dell’intera superficie della soffitta di sua esclusiva proprietà, computando, invece, tale aspetto con riferimento alle porzioni degli altri condomini, implicitamente ammette la correttezza, in astratto, del metodo, seguito dalle nuove tabelle, consistente nella considerazione dell’altezza delle soffitte (limitandosi a censurare la non uniformità della sua concreta applicazione) e, dunque, l’erroneità del previgente calcolo, che dell’elemento dell’altezza delle soffitte non teneva conto *tout court*.*

In considerazione dell’obiettiva non chiarezza del dettame normativo nella specie applicato, si ritengono sussistenti gravi ed eccezionali ragioni legittimanti la compensazione delle spese di lite, alla luce del disposto di cui all’art. 92 c.p.c. come introdotto dalla L. n. 69/09, *ratione temporis* applicabile alla controversia *de qua*.

PQM



Il Tribunale di Siena, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione assorbita e/o disattesa:

- rigetta la domanda;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Siena, 26/04/15

Il giudice
dott.ssa Linda Pattonelli

