

**Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

La Corte di Cassazione Sezione 2 Civile con l'Ordinanza del 02.02.2009, n. 2568 è ritornata su una questione irrisolta, relativamente alla competenza dell'assemblea condominiale per la formazione e modificazione o revisione delle tabelle millesimali e sulla relativa legittimazione dell'amministratore di condominio. Ritenendo che non vi sia univocità di vedute nel panorama giurisprudenziale. Alla luce dei contrasti giurisprudenziali la Suprema Corte ha ritenuto opportuno rimettere la questione all'intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione.

Corte di Cassazione Sezione 2 civile. Ordinanza 02.02.2009, n. 2568

Integrale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso proposto da:.....

e contro

Condominio.....

avverso la sentenza n. 998/2003 del TRIBUNALE di PALERMO, depositata il 23/04/2003;.....

La Corte:

FATTO E DIRITTO

Premesso che la controversia investe le seguenti questioni: 1) competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali; 2) limiti alla legittimazione passiva dell'amministratore, osserva:

1) Per lungo tempo questa S.C. ha ritenuto che l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali non rientra nella competenza dell'assemblea, ma costituisce oggetto di un negozio di accertamento, il quale richiede 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 dell'orientamento secondo il quale per la approvazione delle tabelle sarebbe necessario il consenso unanime dei condomini sono stati addotti vari argomenti.

Si e' affermato che la determinazione dei valori della proprieta' di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi e' 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 e' 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 necessita' del consenso di tutti i condomini (sent. 8 luglio 1964 n. 1801) oppure ancora si e' 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

## **Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

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'articolo 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'articolo 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'articolo 1421 c.c., 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 articoli 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'articolo 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 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 poserò 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

## **Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

valori millesimali costituisce una obbligazione ex lege, si 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 un altro orientamento 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 e' 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 e', 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 unico 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 e' 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

## **Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

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.

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 (articolo 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 e' nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico e' la conformazione della realta' oggettiva alla volonta' delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realta', donde il difetto di note negoziali.

Se si considera che in base all'articolo 68 disp. att. c.c., le tabelle servono agli effetti di cui agli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., cioe' ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea, si avverte subito la difficolta' di supporre che una determinazione ad opera dell'assemblea possa incidere sul diritto di proprieta' 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 proprieta' esclusiva, ma non inciderebbe sul diritto di proprieta' come tale, ma piuttosto sulle obbligazioni che gravano a carico del condomino in funzione di tale diritto di proprieta', a cui si puo' porre riparo mediante la revisione della tabella ex articolo 69 disp. att. c.c..

Un negozio di accertamento del diritto di proprieta' sulle singole unita' 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 e' difficile attribuire un valore negoziale alla manifestazione di volonta' dei condomini diretta alla approvazione della delibera (cioe' 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 (cioe' 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 validita' 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 proprieta' 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'unanimita' le tabelle millesimali sarebbe affetta da nullita' assoluta (e quindi inefficace anche per coloro che hanno votato a favore) ove non assunta con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino anche la meta' del valore dell'edificio, mentre sarebbe affetta da nullita' relativa solo nei confronti degli assenti e dissenzienti, ove assunta con la maggioranza in questione, e' agevole osservare che presuppone una distinzione tra nullita' relativa e nullita' assoluta di cui non vi traccia nella legge ed e' affetta da una intima

## **Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

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 gravita'.

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 virtu' 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 unita' 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'articolo 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'articolo 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unita' immobiliari di proprieta' esclusiva, ma soltanto il valore di tali unita' 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 e' puramente formale, ma non significa anche identita' 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 unita' immobiliari di proprieta' esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex articolo 69 disp. att. c.c.. Negli ultimi tempi si e' 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 unita' 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 i con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorita' giudiziaria ai sensi dell'articolo 69 disp. att. c.c.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa perche' 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 dell'articolo 1136 c.c., comma 2, (in relazione all'articolo 1138 c.c., comma 3) ovvero con atto dell'autorita' giudiziaria ex articolo 69 disp. att. c.c., cit.. Ne consegue che, mentre e' affetta da nullita' la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non

## **Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

siano stati convocati tutti i condomini, e' valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal comma 2 dell'articolo 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 allegate a regolamento contrattuale deve essere deliberata con il consenso di tutti i condomini e, in presenza di espresso dissenso, non puo' ritenersi prevalere una volonta' diversa, tacita o presunta, essendo quest'ultima di per se' intrinsecamente equivoca; non e' 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'autorita' giudiziaria).

Tale nuovo orientamento, pero', 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 e' 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 modificabilita' non puo' 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 proprieta' 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'articolo 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, cioe', approvare quella "diversa convenzione" di cui all'articolo 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 proporzionalita' di cui all'articolo 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'autorita' giudiziaria).

2) Secondo la giurisprudenza prevalente di questa S.C. la domanda giudiziale di un condomino volta all'accertamento della invalidita' o inefficacia della tabella millesimale deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti gli altri condomini, senza che possa ritenersi passivamente legittimato l'amministratore del condominio, la cui rappresentanza processuale passiva e' sempre limitata alle azioni relative alle "parti comuni dell'edificio" (sent. 10 maggio 1992 n. 4405; 8 aprile 1983 n. 2499; 18 aprile 1978 n. 1846; 21 marzo 1977 n. 1084; in senso implicitamente conforme cfr. sent. 5 giugno 2008 n. 14951), ossia ai rapporti giuridici scaturenti dall'esistenza di parti comuni, e non anche estensibile alle questioni che, in quanto attinenti all'accertamento dei valori millesimali delle quote di

## **Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

proprietà singola, incidono su obblighi esclusivi dei singoli condomini (sent. 6 luglio 1984 n. 3967; 8 aprile 1983, cit.).

Si è, in proposito, affermato che dalla disciplina sostanziale secondo la quale la formazione o la modificazione delle tabelle millesimali richiedono il consenso unanime dei condomini, avendo per oggetto un negozio di accertamento del diritto di proprietà della porzione di edificio di ciascun condomino, nonché delle cose comuni, consegue, sul piano processuale, che la domanda giudiziale volta a far dichiarare la nullità di una deliberazione assembleare che abbia formato o modificato tali tabelle a maggioranza deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini (sent. 18 aprile 1978, cit.).

Secondo questa S.C., però, la legittimazione passiva ad causam, oltre ad appartenere ai singoli condomini, in quanto preordinata alla tutela del diritto di proprietà della porzione di edificio di cui si lamenta l'illegittima determinazione del valore compiuta dall'assemblea mediante una inesatta determinazione in millesimi, spetta anche all'amministratore, essendo la domanda stessa preordinata anche alla tutela di cose ed interessi comuni, dato che la precisazione, nel regolamento condominiale, dei valori dei piani o porzioni di piano, ragguagliati in millesimi a quello dell'intero edificio, si riflette sulle cose comuni, costituendo essi il parametro su cui debbono misurarsi il godimento delle cose stesse, dei servizi comuni, la ripartizione delle spese relative e l'entità della partecipazione e della espressione del voto dei condomini nella costituzione delle assemblee e nelle deliberazioni da prendere in esse (sent. 10 maggio 1992, cit.; in senso conforme sent. 20 maggio 1966 n. 1307).

In senso nettamente contrario all'orientamento prevalente si è anche affermato (sent. 15 aprile 1994 n. 3542) che occorre distinguere tra impugnazione della delibera che a maggioranza approva o modifica le tabelle millesimali e impugnazione delle tabelle; in ordine alla prima, che è un'azione di accertamento della impossibilità dell'oggetto per difetto di competenza dell'assemblea, sarebbe legittimato passivamente l'amministratore; in ordine alla seconda legittimati passivi sarebbero tutti i condomini, in considerazione della natura contrattuale dell'atto di approvazione delle tabelle. La prima conclusione va condivisa; non altrettanto può dirsi in ordine alla seconda, in considerazione del fatto che parte dalla premessa che le tabelle millesimali possono essere approvate o modificate solo in base al consenso unanime dei condomini.

L'orientamento prevalente sarebbe destinato a rimanere senza una delle sue basi logiche ove si dovesse ritenere che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale.

La eventuale infondatezza della seconda di tali basi logiche dipende dalla interpretazione letterale o meno dell'articolo 1131 c.c., comma 2, nella parte in cui prevede la legittimazione passiva dell'amministratore solo con riferimento alle controversie relative alle "parti comuni". A tal fine non si possono non rilevare notevoli discrepanze nella giurisprudenza di questa S.C..

Secondo un orientamento, infatti, l'espressione "parti comuni" dovrebbe essere interpretata non solo alla lettera, ma in senso restrittivo, per cui la legittimazione passiva dell'amministratore non sussisterebbe con riferimento alla causa con la quale un condomino chieda l'accertamento della proprietà esclusiva del sottotetto, in quanto la causa riguarda l'estensione dei diritti dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti (sent. 6 agosto 2001 n. 10828, 19 maggio 1999 n. 4845), alla domanda con cui un condomino deduca di essere proprietario esclusivo del locale destinato ad alloggio del portiere (sent. 28 novembre 1996 n. 10609), alla causa di arretramento di un edificio condominiale per

violazione delle distanze legali (sent. 18 marzo 1999 n. 2484) o in tema di accessione invertita (sent. 9 settembre 1991 n. 9842).

In senso contrario varie decisioni hanno affermato che la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine alle azioni reali non incontra limiti (sent. 16 aprile 2007 n. 9093, 17 maggio 2000 n. 6407, 2 dicembre 1997 n. 12204, 23 gennaio 1995 n. 735, 29 ottobre 1994 n. 8946; nel senso che la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste anche nei confronti della domanda, proposta in via riconvenzionale, con cui un condomino chiede di essere dichiarato proprietario esclusivo di un bene che, in base all'articolo 1117 c.c. dovrebbe considerarsi di proprietà comune, cfr. sent. 13 dicembre 2006 n. 26681; nel senso che la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste, con riguardo alle azioni negatorie e confessorie di servitu', anche nel caso in cui sia domandata la rimozione di opere comuni o la eliminazione di ostacoli che impediscano o turbino l'esercizio della servitu' medesima, cfr. sent. 21 gennaio 2004 n. 919).

In contrasto con l'orientamento secondo il quale l'espressione "parti comuni" dovrebbe essere interpretata in senso letterale, anche se non restrittivo, infine, sono le decisioni le quali hanno affermato che la legittimazione passiva dell'amministratore non incontra limiti (cfr. sent. 11 agosto 1997 n. 7474) ed in particolare si estende alle azioni di carattere personale (sent. 21 dicembre 2006 n. 27447), a quelle che hanno ad oggetto i servizi comuni (sent. 28 aprile 2004 n. 8139), l'impugnazione delle delibere assembleari (sent. 5 giugno 2008 n. 14951; 17 luglio 2006 n. 16228; 20 aprile 2005 n. 8286; non e' ben chiaro il pensiero della sentenza 19 novembre 1992 n. 12379, per la quale all'amministratore di condominio compete l'esclusiva legittimazione passiva nelle cause promosse da uno dei condomini per impugnare le deliberazioni assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni).

Non mancano decisioni le quali hanno affermato espressamente che l'espressione "parti comuni" deve essere interpretata nel senso che l'amministratore e' legittimato passivamente in tutte le controversie le quali abbiano per oggetto un interesse comune dei condomini, sia pure in opposizione all'interesse particolare di un singolo condomino (sent. 9 agosto 1996 n. 7359, 24 gennaio 1980 n. 590, 6 dicembre 1978 n. 5769) e cioe' non nel senso meramente materiale, ma comprensiva di tutti i rapporti giuridici che sorgano dall'esistenza di parti comuni del condominio, come organizzazione, amministrazione, servizi comuni (sent. 7 maggio 19689 n. 1401) in senso lettera. In senso contrario, pero', e' rilevato che la stessa giurisprudenza della S.C. ha interpretato in senso estensivo l'espressione "parti comuni" di cui all'articolo 1131, comma 2, c.c. ed ha riconosciuto passivamente legittimato l'amministratore nelle azioni di impugnazione delle delibere assembleari in genere (Cass. 6 luglio 1957 n. 2666).

In definitiva l'articolo 1131 c.c., comma 2, avrebbe inteso prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini, derogando alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralita' di soggetti passivi e soccorrendo all'esigenza di rendere piu' agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza la necessita' di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti di tutti i condomini (sent. 26 febbraio 1996 n. 1485; 13 dicembre 2006 n. 26681).

Alla luce delle considerazioni esposte, ritiene il collegio che su entrambe le questioni che si devono affrontare per decidere la presente controversia potrebbe essere opportuno l'intervento delle Sezioni Unite di questa S.C..

P.Q.M.

**Presto un nuovo pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezione Unite sul Condominio - Tabelle Millesimali**

Dispone trasmettersi gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione della causa alle Sezioni Unite.