

condominio – tabelle millesimali – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 3041 del 09 febbraio 2021 - commento

Assemblea – approvazione e modifica delle tabelle millesimali – criteri per la formazione - maggioranze - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 3041 del 09 febbraio 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO Alcuni condomini impugnavano la delibera assembleare, di cui deducevano la nullità, per avere approvato a maggioranza le nuove tabelle sul presupposto di alcune trasformazioni edilizie e conseguenti modifiche delle proporzioni millesimali. La contestazione concerneva sia l'alterazione notevole del rapporto originario dei valori, sia il fatto che la tabella approvata dall'assemblea non aveva rispettato i criteri di legge, per cui doveva essere assunta con l'unanimità dei consensi. Il Tribunale e la Corte di appello dichiaravano la legittimità dell'approvazione della deliberazione oggetto di impugnativa.

I soccombenti proponevano ricorso in Cassazione, lamentando omessa pronuncia sulla domanda di nullità per violazione dei criteri legali per la formazione delle tabelle rispetto alle quali, come già eccepito nel giudizio di primo grado, era stato utilizzato un criterio soggettivo quale la "suscettibilità ai furti" delle singole unità immobiliari. Il secondo motivo di ricorso, violazione degli artt. 1123 c.c. e 68 disp.att.c.c., era consequenziale a questo. La Corte di cassazione accoglieva il ricorso cassando la sentenza con rinvio ad altra sezione di appello.

DECISIONE. La Corte Suprema ha, in primo luogo, richiamato il consolidato orientamento della giurisprudenza in tema di nullità della delibera assembleare, che abbia modificato a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissato criteri di ripartizione delle spese comuni diversi da quelli indicati dalla legge (per tutte *Cass. Sez. U. 09 agosto 2010, n. 18477; Cass, 11 luglio 2012, n. 11757*). La stessa, quindi, ha puntato sulla derogabilità dell'art. 1123 c.c., che stabilisce i criteri per la ripartizione delle spese condominiali e che può essere contenuta o in un regolamento di natura contrattuale, oppure determinata da una delibera assembleare approvata con l'unanimità dei consensi. Ne consegue che le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., mentre rileva, comunque, la natura contrattuale soltanto per la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. Se, dunque, una tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni a tali situazioni può rimediare la maggioranza del 1136, comma 2, c.c., per ripristinarne la correttezza aritmetica.

Detto questo, la redazione di ogni tabella millesimale suppone il riferimento a dati oggettivi, quale la superficie o il volume della singola unità immobiliare, ma anche l'applicazione di coefficienti riduttori collegati a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio. L'errore che porta alla invalidità della delibera maggioritaria di approvazione della tabella è quello che incide sulla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari. Viceversa, la divergenza tra i valori delle unità immobiliari di un edificio condominiale stimati in sede giudiziale

condominio – tabelle millesimali – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 3041 del 09 febbraio 2021 - commento

e la tabella millesimale approvata dall'assemblea, derivata unicamente dall'applicazione di determinati coefficienti riduttori riferiti alla superficie reale delle singole porzioni, non determina né la nullità della deliberazione assembleare, né della predetta tabella (*Cass. 10 marzo 2020, n. 6735*).

Nella fattispecie, avendo la Corte di appello omesso di esaminare la censura sotto il profilo dell'approvazione, a maggioranza, delle nuove tabelle millesimali, applicando criteri legali differenti, la sentenza non poteva che essere cassata con rinvio.

tabelle millesimali