

Condominio – Tabelle millesimali – Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 32035 del 05 novembre 2021 - commento

Domanda di formazione giudiziale delle tabelle millesimali e domanda di revisione delle stesse – Differenza tra le due fattispecie - Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 32035 del 05 novembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. In riforma della sentenza di primo grado la Corte di appello di Catania rigettava la domanda di revisione delle tabelle millesimali, proposta da alcuni condomini, ravvisando la mancanza dei presupposti dell'errore o dell'alterazione del rapporto tra i valori, in relazione alla dedotta diversa destinazione di una unità immobiliare.

Avverso tale sentenza i condomini proponevano ricorso in Cassazione allegando che la qualificazione della domanda da parte del giudice di secondo grado era errata in quanto trattavasi di domanda di redazione *ex novo* delle tabelle.

Entrambi gli intimati non svolgevano alcuna attività difensiva.

La Corte Suprema accoglieva il ricorso, rinviando alla Corte di appello in altra composizione.

DECISIONE. Osservava il collegio che vi è una evidente differenza tra la domanda del condomino finalizzata alla formazione, in via giudiziaria, della tabella millesimale con la quale si chiede, in sostanza, di accertare i valori dei vari appartamenti ragguagliati a quello dell'intero edificio ed espressi in millesimi, rispetto alla domanda di revisione o modificazione della tabella millesimale ai sensi dell'art. 69 disp.att.c.c. Trattandosi di due domande diverse, pertanto, il giudice adito incorre nel vizio di petizione quando, come nella fattispecie, si pronuncia sulla seconda piuttosto che sulla prima.

Nell'ipotesi in esame si versava, invece, nell'ambito dell'art. 68 disp.att.c.c. e, secondo la giurisprudenza della Corte, *"l'amministratore di condominio è passivamente legittimato, ex art. 1131, comma 2, c.c., rispetto ad ogni azione volta alla determinazione giudiziale di tabelle millesimali che ripartiscano le spese in applicazione aritmetica dei criteri legali giacché, rientrando l'approvazione di tali tabelle nella competenza gestoria dell'assemblea, si versa in presenza di controversia riconducibile alle attribuzioni riconosciute allo stesso amministratore dall'art. 1130 c.c. ed ai correlati poteri rappresentativi processuali, senza alcuna necessità di litisconsorzio di tutti i condomini"* (Cass. 04 agosto 2017, n. 19651). Se, invece, la domanda non sia stata proposta nei confronti dell'amministratore, allora richiede il contraddittorio di tutti i condomini. La Corte, invece, nel caso concreto aveva ritenuto che dagli atti, ritualmente acquisiti nel giudizio di merito, tale necessità non era emersa.

In tema di domanda di accertamento delle tabelle è interessante, sotto altro profilo, anche altra sentenza della Corte ove si legge che *"in tema di condominio, la sentenza che, nel determinare le tabelle millesimali, consideri di proprietà comune un certo bene facente parte dell'edificio condominiale ha efficacia di giudicato implicito - fra le parti che hanno partecipato al relativo giudizio - in ordine all'accertamento della proprietà comune di detto bene, costituendo quest'ultimo l'antecedente logico-giuridico indispensabile della relativa decisione, con la*

Condominio – Tabelle millesimali – Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 32035 del 05 novembre 2021 - commento

conseguenza che il relativo accertamento determina il superamento della previsione, in un atto di acquisto di una proprietà singolare, dell'esclusione della comunione di quel bene" (Cass. 13 gennaio 2006, n. 495).