

Condominio – Spese comuni – Corte di Cassazione, Sez. 6-2, Ordinanza n. 30305 del 14 ottobre 2022 - commento

Tabelle millesimali – approvazione per *facta concludentia* – insussistenza - Corte di Cassazione, Sez. 6-2, Ordinanza n. 30305 del 14 ottobre 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

IL PRINCIPIO: «*In base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "facta concludentia".*».

IL CASO. Il principio enunciato dalla Corte di cassazione concerne una controversia avente ad oggetto l'impugnativa di una delibera assembleare ritenuta contrastante con la tabella millesimale allegata al regolamento di condominio.

La Corte d'appello di Roma, ritenendo provata la disapplicazione costante (nella specie per oltre 30 anni), da parte dell'assemblea condominiale, dei criteri di riparto delle spese previsti dalle tabelle allegate al regolamento di condominio, aveva giudicato tale comportamento come "prassi derogatoria", giustificata dalle variazioni del corpo di fabbrica condominiale, con sensibile aumento della proprietà dell'attrice. La delibera, dunque, ad avviso del giudice di merito era pienamente valida, poiché le nuove tabelle sarebbero state approvate dalla stessa per *facta concludentia*.

LA DECISIONE. La Corte di cassazione ha accolto il ricorso presentato dalla parte soccombente, che aveva denunciato violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e 1136, comma 6, c.c., nonché dell'art. 68 disp. att. c.c.

I giudici di legittimità hanno osservato che un mutamento delle tabelle millesimali richiede sempre la forma scritta e non può essere considerato tale in forza di un comportamento dei condomini che si sostanzia in una presunta tacita accettazione dei nuovi valori da parte dei condomini. Anche se questo avvenga per un periodo di tempo prolungato. Devono, infatti, essere considerati due elementi: che secondo l'art. 68 disp. att. c.c. il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare deve essere espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio e che tale atto, se approvato in sede assembleare, deve essere in forma scritta ed allegato al registro delle assemblee, come disposto dall'art. 1130, n. 7, c.c. (art. 1138, comma 3, c.c.). Ciò vale a maggior ragione nel caso di regolamento di natura contrattuale, che sia stato predisposto dal costruttore e recepito nei singoli atti di acquisti.

Da ciò consegue che proprio in forza di tali rilievi le tabelle millesimali non possono che assumere la forma scritta e che la loro immaterialità (derivante dai c.d. *facta concludentia*) non può produrre alcun effetto modificativo rispetto a quelle esistenti in forma scritta.

Per completezza va evidenziato che in passato la Corte Suprema^[2], in considerazione della circostanza che le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, rappresentando la loro allegazione un fatto meramente formale che

Condominio – Spese comuni – Corte di Cassazione, Sez. 6-2, Ordinanza n. 30305 del 14 ottobre 2022 - commento

non muta la natura di entrambi gli atti, aveva ritenuto che la formazione delle stesse tabelle ,
tranne nel caso in cui queste siano state allegate ad un regolamento contrattuale, non
richiedesse la forma scritta "*ad substantiam*", essendo desumibile anche da
"*facta concludentia*".

^[1] Cass. n. 26042/2019

^[2] Cass. n. 3245/2009