

GIURISPRUDENZA

Data udienza 6 settembre 2022

Integrale

Condominio - Tabelle millesimali - Funzione - Revisione

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3751 del Ruolo Generale per l'anno 2021,

TRA

(...) SRL (C.F. (...)), elettivamente domiciliata in Roma, Via (...) presso lo studio dell'Avv. Gi.As. come da procura in atti.

ATTRICE

E

CONDOMINIO VIA (...) S. N. 295, R. (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in Roma, Via (...) presso lo studio dell'Avv. Is.Fi. come da procura in atti.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ex art. 1137 c.c. ritualmente notificato, (...) Srl ha convenuto in giudizio il Condominio di Via (...) n. 295 in R. impugnando la delibera resa dall'assemblea nella seduta del 5.12.20198 (seconda convocazione) con la quale veniva approvato il bilancio consuntivo occupazione suolo pubblico e relativo riparto (punto 2 all'o.d.g.) e il bilancio consuntivo lavori facciata e relativo riparto (punto 3 all'o.d.g.)

Ha premesso in fatto di essere proprietaria del locale commerciale sito in R., in Via (...) 295/D, facente parte del Condominio di Via (...), 295 e che all'epoca in cui vennero deliberati i predetti lavori straordinari (anno 2016) (...) srl era proprietaria anche degli altri tre negozi ubicati in Via (...) 295/A, 295/B e 295/C successivamente alienati a terzi.

C. srl, dopo aver esperito preventivamente la mediazione conclusasi negativamente, ha avviato il presente giudizio lamentando l'illegittimità del deliberato per i seguenti motivi:

1) mancato raggiungimento del quorum deliberativo ex art. 1136, 2 e 4 comma, c.c. in quanto, trattandosi di lavori straordinari di notevole entità, per l'approvazione dei punti 2 e 3 all'o.d.g. sarebbe stato necessario il voto favorevole di almeno la metà del valore dell'edificio mentre entrambe le delibere sono state assunte a maggioranza dei presenti con mm favorevoli 489,58 e mm contrari della (...) srl pari a 37,36 ai quali, sostiene l'attrice, si sarebbero dovuti estendere anche i millesimi riferiti ai tre negozi alienati;

2) erronea imputazione e ripartizione delle spese in quanto avvenute non già sulla base delle tabelle millesimali contenute nel Regolamento Condominiale, di natura contrattuale, del 7 aprile 1966 debitamente registrato e trascritto, quanto piuttosto secondo le diverse e successive tabelle millesimali approvate illegittimamente dall'assemblea condominiale del 20 maggio 1994 non con il consenso unanime di tutti i proprietari, come sarebbe stato necessario, ma con la sola maggioranza (532 millesimi) di cui all'art. 1136, 2 comma, c.c. con conseguente nullità anche del deliberato assunto in data 20 maggio 1994;

3) erronea ripartizione della spesa riferita alla "demolizione della canna fumaria + coibentazione tubature impianto termico + riparazione colonne sfiato scala B" effettuata sulla base della tabella di proprietà e non su quella di riscaldamento, alla quale i negozi (tra cui quello dell'attrice) sono estranei;

4) erronea ripartizione della spesa per l'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione del terrazzo effettuata sulla base alla Tabella A di proprietà anziché ex art. 1126 c.c. come indicato anche dall'art. 6 del Regolamento di condominio del 1966;

5) mancato inserimento ed attribuzione nel bilancio dell'importo di Euro 8.074,00 (euro 6.600,00 derivante dagli introiti dell'appartamento condominiale ed Euro 1.474,00 dagli affitti dei locali condominiali), in ordine al quale l'assemblea condominiale del 1 aprile 2016 aveva deliberato di non procedere alla immediata restituzione ai condomini, ma di utilizzare tale somma per i suddetti lavori straordinari;

6) erronea ripartizione dei "lavori portone" secondo la tabella A di proprietà mentre la spesa si riferisce ai portoni delle scale A e B, collocati in due distinti corpi di fabbrica con la conseguenza che per tale fattispecie il criterio di riparto da adottare era quello di cui all'art. 1123, co. 2 e 3, c.c..

All'esito parte attrice ha rassegnato le seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, accogliere integralmente la domanda attorea, e per l'effetto: 1) Accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità, e comunque la palese invalidità, della delibera condominiale assunta il 5 dicembre 2019 in seconda convocazione dall'assemblea del

Condominio di Via (...), 295 00171 Roma., nella parte in cui sono stati approvati i punti 2) e 3) del relativo ordine del giorno, per violazione dell'art. 1136, 2 e 4 comma, c.c., non essendo stato raggiunto il quorum deliberativo previsto dalla norma citata. 2) Previa incidentale declaratoria della assoluta nullità della delibera condominiale precedentemente assunta dal medesimo Condominio di Via (...), 295 00171 R. in data 20 maggio 1994, stante la violazione del criterio dell'unanimità richiesto per l'approvazione della modifica dei criteri legali ex art. 1123 c.c. o di regolamento contrattuale (come nel caso di specie) di ripartizione delle spese, accertare e dichiarare, per tutti i motivi esposti nel presente atto, la nullità e/o l'annullabilità, e comunque la palese illegittimità, della delibera condominiale impugnata, nella parte in cui è stata approvata la ripartizione delle spese straordinarie deliberate ai punti 2) e 3) del relativo ordine del giorno. 3) Accertare e dichiarare, in ogni caso, la nullità e/o l'annullabilità, e comunque la palese illegittimità, della delibera condominiale impugnata nella parte in cui vengono poste a carico della società odierna attrice voci di spesa da essa non dovute, il tutto come meglio specificato ai precedenti punti B.) e C.) del presente atto di impugnazione. 4) All'esito di quanto precede, previa rideterminazione delle somme effettivamente dovute dall'odierna attrice a titolo di quota di spese per i lavori straordinari (lavori facciata ed occupazione suolo pubblico) a suo tempo deliberati, condannare il Condominio di Via (...), 295 00171 R., in persona del legale rappresentante l'Amministratore pro tempore, alla restituzione, in favore della (...) srl, delle maggiori somme indebitamente richieste dall'Ente di gestione e versate dalla società attrice, che si quantificano nella complessiva somma di Euro 6.084,31 (dei quali Euro 5.362,31 versati in eccedenza per il bilancio lavori facciata, ed Euro 722,00 non dovuti ed indebitamente versati per il bilancio occupazione suolo pubblico), ovvero di quella diversa somma, maggiore o minore, che risulterà dovuta all'esito del presente giudizio. Con espressa riserva di agire separatamente per la ripetizione di ogni ulteriore somma che dovesse risultare a qualsiasi titolo indebitamente versata. 5) Con vittoria di spese e compensi professionali di giudizio, da liquidarsi tenuto anche conto della reiterata mancata adesione del Condominio convenuto al procedimento di mediazione obbligatoria promosso dalla (...) srl".

Si è costituito in giudizio il Condominio di Via (...) n. 295 in R. impugnando e contestando quanto ex adverso dedotto e richiesto e chiedendone il totale rigetto.

La causa è stata istruita mediante il solo deposito di atti e documenti non essendo state accolte le istanze istruttorie di parte attrice (prova orale) sul rilievo dell'ininfluenza ai fini decisori della prova richiesta.

Precisate le conclusioni all'udienza del 3 maggio 2022, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice censura quale primo motivo di impugnazione il mancato rispetto del quorum deliberativo previsto dall'art. 1136, co. 2 e 4, c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) trattandosi di delibera riguardante "lavori straordinari di notevole entità" di cui al

comma 4 della citata disposizione.

L'attrice sostiene la tesi per cui, sebbene la delibera abbia riguardato il consuntivo della spesa per opere straordinarie precedentemente approvate (Delib. del 2016), medesimo quorum è richiesto per l'approvazione del consuntivo in considerazione anche dello scostamento tra l'importo preventivato e quello consuntivato di Euro 8.793,13, per la quale era senz'altro necessaria una specifica approvazione assembleare, da assumere con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2 e 4 comma, c.c..

Va, pertanto, preliminarmente verificato se, nella specie, si possa parlare di lavori straordinari di notevole entità.

Occorre precisare che la nozione di spese straordinarie di notevole entità, per le quali occorre la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 4 c.c., in assenza di un criterio normativo di individuazione, deve ritenersi affidata ad una valutazione del Giudice rispetto alla quale l'estremo della proporzionalità tra spesa e valore dell'edificio configura non un vincolo e un limite alla discrezionalità ma un eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudicante di tenere conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo - cioè dell'ammontare oggettivo della somma occorrente e del rapporto tra la stessa ed il costo delle comuni riparazioni straordinarie - anche dell'importanza economica dell'immobile e di quanto tale spesa proporzionalmente ricada sui singoli condòmini: solo rapportando tali dati con i costi è consentito dare un significato non arbitrario al concetto di notevole entità (cfr. Cass. n. 15/1982 e Cass. n. 810/1999 - cfr. anche più di recente Cass. sentenza n. 25145/2014 per la quale "agli effetti dell'articolo 1136, quarto comma, cod. civ. (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito (al quale chi deduce l'illegittimità della delibera deve fornire tutti gli elementi utili per sostenere il suo assunto); il giudice, d'altro canto, può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condòmini").

Ebbene, nel caso in esame, sulla base dei documenti prodotti (cfr. appalto e capitolato lavori, preventivo e ripartizione), può affermarsi che i lavori deliberati (lavori della facciata) non siano di notevole entità. Invero anche se l'importo complessivo non appare in sé da considerare modesto (circa Euro 135.000,00) e sebbene i lavori abbiano interessato la facciata dell'edificio condominiale, il notevole numero dei condòmini (43) ed il modesto importo da attribuire ai singoli condòmini (l'attore ha sopportato la spesa complessiva di Euro 11.355,28 per 4 immobili) inducono a pervenire alla conclusione che nella specie non trattasi di lavori straordinari "di notevole entità" con la conseguente validità della delibera sotto il profilo dei quorum applicato.

Invero, la ratio ispiratrice dei co. 4 e 5 dell'art. 1136 c.c. è da collegarsi alla necessità di una maggior ponderazione e condivisione quando si tratti di adottare delibere potenzialmente atte ad incidere in modo rilevante sulla gestione e/o sul patrimonio del Condominio e non sussiste equivalenza tra

la natura di lavori deliberati (nel caso di specie lavori sulla facciata) e il concetto di manutenzione straordinaria di notevole entità.

Ad ogni buon conto, la questione è censurabile anche sotto un diverso profilo.

Non può estendersi, difatti, alla specifica fattispecie esaminata il principio contenuto nella sentenza n. 1653/2017 della Suprema Corte richiamata dall'attrice.

Se, difatti, è vero che, come statuito nella pronuncia citata che tutte le delibere inerenti lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità necessitano degli stessi quorum deliberativi previsti dall'art. 1136, co. 2 e 4, c.c., è anche vero che da tale quorum vanno escluse le delibere che siano meramente attuative di una delibera precedentemente adottata.

Nella fattispecie esaminata dalla Cassazione, infatti, "non si era in presenza di una mera delibera attuativa di precedente delibera assembleare, ma di vera e propria proposta di spesa straordinaria per gli ingenti lavori di rifacimento del tetto dell'edificio condominiale" (cit. in sentenza). In sostanza nelle delibere impugnate e sottoposte all'esame della Corte si deliberava l'ulteriore spesa "per finire le opere sul tetto" diverse ed ulteriori rispetto a quanto deliberato in precedenza dall'assemblea che aveva autorizzato i lavori e che, necessariamente e correttamente, richiedevano lo stesso quorum adottato in precedenza (500/1000 millesimi).

Nel caso che ci occupa, invece, l'assemblea si è limitata ad approvare un consuntivo (contabilità finale) di una spesa già preventivata ed approvata con il precedente deliberato del 2016 e, sebbene il costo finale riportato in consuntivo abbia comportato uno scostamento minimo (circa il 6% del valore complessivo dell'opera) rispetto a quanto preventivato, questo è da ricollegare inevitabilmente all'esecuzione in corso d'opera e non certo ad un lavoro ulteriore non preventivato e deliberato. Ben può dirsi, pertanto, che la delibera impugnata ha un contenuto semplicemente attuativo e ricognitivo (in termini di spesa) del precedente deliberato del 2016 assunto, per lo più, con il quorum di cui all'art. 1136, co. 2 e 4, c.c..

Per tali ragioni il motivo di impugnazione va rigettato.

Infondato è anche il motivo in ordine alla nullità del deliberato per aver l'assemblea deciso di approvare la ripartizione della spesa applicando le tabelle millesimali modificate dall'assemblea con Delib. del 20 maggio 1994 (per la quale l'attore ha chiesto, altresì, la declaratoria di nullità) rispetto a quelle allegate al Regolamento condominiale di natura contrattuale del 1966.

Occorre chiarire che le tabelle costituiscono documenti di natura tecnico-valutativa, elaborati sulla base di calcoli aritmetici, che rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare espresso in millesimi rispetto a quello dell'intero edificio.

Il diritto di ogni condomino in relazione alle parti comuni dello stabile è, infatti, proporzionato al valore del piano o porzione di piano (cioè all'unità immobiliare) che gli appartiene (art. 1118, primo comma, c.c.) Le tabelle assolvono alla duplice funzione di determinare la quota di partecipazione di

ogni singolo condomino nelle spese condominiali poiché il dovere di contribuzione è rapportato al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, primo comma, c.c.), nonché per determinare l'entità della partecipazione e del voto di ciascun condomino nelle assemblee che è espresso in millesimi.

Secondo quanto affermato dalla Cassazione a Sezioni Unite 09/08/2010, n. 18477, con principio ancor valido oggi dopo la riforma del condominio entrata in vigore il 18 giugno 2013 e dello stesso art. 69 disp. att. c.p.c., "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 una 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".

Le Sezioni Unite, dunque, nella pronuncia su richiamata, hanno chiarito che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non avendo natura negoziale non deve essere sorretto dal consenso unanime dei condomini, essendo a tal scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c..

Il principio è stato ribadito anche in una recente pronuncia della medesima Corte di Cassazione, per la quale "Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, 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., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini (Cass., sez. 2, civ., sentenza del 10/03/2020 n. 6735).

L'ago della bilancia tra unanimità e maggioranza qualificata, ai fini approvativi e di revisione delle tabelle, risiede nel rispetto e quindi nella mancata deroga dei criteri legali per la ripartizione delle spese condominiali.

Per cui in ipotesi di tabelle allegate ad un regolamento di origine contrattuale e non comportanti, ai fini della ripartizione delle spese, deroga ai principi di cui all'art. 1123 c.c., l'atto di approvazione - analogamente all'atto di revisione - delle tabelle millesimali non ha natura negoziale, sicché abbisogna del consenso della maggioranza qualificata ex art. 1136, 2 co., c.c. e non già del consenso unanime dei condomini. Nel caso, invece, di tabelle allegate ad un regolamento di origine contrattuale che chiaramente derogano ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. attraverso un'apposita "diversa convenzione" per l'eventuale modifica occorre l'unanimità dei consensi. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300).

Tanto premesso, nella fattispecie in esame, la lettura del regolamento condominiale del 1966 e delle tabelle ivi allegate porta a concludere che esso non contiene clausole convenzionali con le quali siano adottati criteri di ripartizione delle spese diversi da quelli legali; anzi il citato Regolamento contiene il rimando proprio alle regole disciplinate dal codice civile per cui la modifica delle tabelle approvata dall'assemblea del 20 maggio 1994 con le maggioranze previste dall'art. 1136, co. 2, c.c. (unanimità dei consensi per mm. 532,33) è da considerare perfettamente valida ed efficace.

Da ciò consegue il rigetto della domanda di nullità del deliberato del 20 maggio 1994 nonché del motivo di impugnazione del deliberato impugnato (del 5.12.2019) per erronea ripartizione della spesa portata in consuntivo.

Infondato è anche il motivo di censura in relazione al riparto per le spese di "demolizione della canna fumaria + coibentazione tubature impianto termico + riparazione colonne sfiato scala B", per un importo di Euro 6.000,00 che l'attore sostiene errato in quanto si sarebbe stata utilizzata la tabella di proprietà anziché quella del "riscaldamento" allegata al Regolamento del 1966 come indicato dall'art. 7.

Invero, la norma del regolamento citata rimanda alla tabella riscaldamento solo per quanto attiene la manutenzione ordinaria (ad es. per la forza motrice e/o canone di manutenzione ordinaria) e non per le spese straordinarie dirette alla conservazione e manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento - come quelle inserite nel consuntivo - per le quali va applicata la tabella di proprietà, come correttamente avvenuto nella specie, essendo l'impianto un bene comune al quale non si può neanche rinunciare.

Stesso rilievo di infondatezza va operato per l'ulteriore motivo riferito alla ripartizione della spesa per i lavori di impermeabilizzazione del terrazzo che l'attrice sostiene essere errata poiché contraria a quanto disposto nel citato Regolamento di condominio (art. 6) che prevede la ripartizione secondo l'art.1126 del c.c.. (1/3 a carico del proprietario che ne ha l'uso esclusivo e 2/3 a carico dei restanti condomini).

Invero, l'art. 6, che contiene il richiamo alla norma codicistica, si riferisce a lastrici solari di uso esclusivo mentre i lavori hanno interessato il terrazzo di copertura dell'abitazione condominiale posta nel cortile come emerge dalla documentazione in atti (cfr. doc. 12 fascicolo parte attrice - pag. 3 del computo metrico allegato al contratto di appalto). La ripartizione di tale spesa, dunque, non poteva che gravare su tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

Ancora, infondata e non provata è anche la censura in ordine al vizio del bilancio derivante dalla mancata indicazione dell'importo di Euro 8.074,00 (con conseguente mancata distribuzione ai condomini) derivante dagli introiti dell'appartamento condominiale e dei locali condominiali, in ordine al quale l'assemblea condominiale del 1 aprile 2016 aveva deliberato di non procedere alla immediata restituzione ai condomini, ma di utilizzare la detta somma per i lavori straordinari contestualmente deliberati.

La genericità della censura e la scarsa documentazione depositata (non risulta depositata l'ulteriore documentazione contabile quale lo stato patrimoniale, il registro contabilità, né sono stati depositati ulteriori bilanci, ad esempio quelli della gestione ordinaria del condominio, onde operare un raffronto con quelli oggetto della delibera impugnata) non consente di ritenere provato l'assunto. In ogni caso, come correttamente evidenziato dalla convenuta, le somme derivanti dalle rendite condominiali percepite anno per anno non avrebbero potuto trovare collocazione nel consuntivo lavori in quanto trattasi di voci di spesa da contabilizzare nel rendiconto ordinario sotto apposita voce.

Infine, del tutto generica ed infondata è la censura in ordine mossa al deliberato di approvazione del bilancio consuntivo "occupazione suolo pubblico" (sub lettera C dell'atto di citazione). Parte attrice sostiene che sarebbe stata erroneamente ripartita tra tutti i condomini secondo la tabella di proprietà (ivi inclusa l'attrice proprietaria del negozio) la voce di spesa indicata nel rendiconto sub (...) e relativa ai "lavori portone", per un importo totale di Euro 5.500,00 (cfr. doc. n. 6, fascicolo parte attrice). Sostiene l'attrice che detta spesa si riferirebbe ai portoni delle scale A e B che non sono collocati nella facciata dello stabile sulla pubblica via, bensì nella galleria condominiale. Parte attrice sostiene che, nella specie vi sarebbe due distinti corpi di fabbrica con altrettante scale separate (le scale A e B), che costituirebbero tipica ipotesi di condomini parziali ai sensi dell'art. 1123 c.c., con conseguente applicabilità della relativa disciplina codicistica ed esclusione, dunque, dei negozi dalla partecipazione alle spese relative ai portoni di accesso.

E noto che l'ipotesi di condominio parziale si verifica qualora, all'interno di un edificio condominiale vi siano più palazzine o scale in considerazione delle quali, sia sotto un profilo strutturale che funzionale, alcuni beni e servizi sono riconducibili alla esclusiva fruizione e disponibilità di un gruppo di condomini. In siffatte ipotesi l'art.1123 c.c., comma 3 afferma che "Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

In conseguenza, le spese oggetto di delibere riferibili ad un solo gruppo dei partecipanti al più ampio condominio non possono legittimamente essere attribuite ad altri perché l'esistenza di un condominio parziale spiega i suoi effetti anche a livello di ripartizione delle spese inerenti i beni di sua esclusiva appartenenza.

Posti tali principi e fermo restando che è pur sempre onere di chi vanta un diritto fornire la prova del fatto che lo costituisce, parte attrice non ha fornito tutti quegli elementi che consentono di poter valutare (e verificare) la fondatezza delle proprie deduzioni sia in ordine all'esistenza del condominio parziale, sia in ordine alla spesa (se essa si riferisca o meno a beni di esclusiva fruizione di un gruppo di condomini o se essa attenga, piuttosto, a parti comuni dell'intero edificio condominiale).

Dalla sola documentazione prodotta è dato desumere che (cfr foto e planimetria allegata al capitolato di appalto - sub doc. nn. 10 e 12, fascicolo parte attrice) lo stabile è costituito da un unico corpo di fabbrica attraversato da una galleria che dalla via pubblica porta alle due scale A e B

mentre i negozi solo collocati al piano terra dello stabile, alcuni di essi con accesso diretto dalla galleria. Non è dato, però, comprendere se la spesa riferita a "lavori portone" si riferisca a parti di uso esclusivo di un solo gruppo di condomini (quelli che l'attrice identifica come titolari degli appartamenti collocati nelle scale "A" e "B") o se tale spesa abbia riguardato un bene comune (ad es. portone di accesso all'intero stabile).

Lo stesso regolamento di condominio prodotto dall'attrice (cfr. doc. n. 8 cit.) non fa alcuna specifica esclusione dei negozi dalla contribuzione di tale spesa né statuisce che vi siano parti dello stabile escluse dalla comune proprietà ma stabilisce all'art. 4 che le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni nonché le spese relative alle innovazioni e al funzionamento dei servizi comuni sono da ripartire tra tutti i condomini secondo la tabella di proprietà (tabella "A").

Il solo riferimento alle scale e alla galleria è contenuto nell'art. 5 laddove si prevede che le spese di gestione (portierato, pulizia ed illuminazione degli androni e delle scale) sono da ripartire secondo la tabella "B" mentre quelle di pulizia e illuminazione della galleria sono da ripartire secondo la tabella "C". Ancora all'art. 8 sono previste le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle sole scale e per il funzionamento dell'ascensore da ripartire secondo la tabella "F" mentre nessuna altra disciplina è prevista per beni da considerare di separato godimento.

In sintesi, in mancanza di prova certa che la spesa deliberata per "lavori portone" abbia riguardato beni suscettibili di uso e godimento separato riferibili alle scale "A" e "B" come dedotto dall'attrice, non può applicarsi il criterio di riparto stabilito dall'art. 1123, co. 3, c.c. e il relativo motivo di impugnazione va rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo in base ai parametri tariffari ex D.M. n. 55 del 2014 riferiti al valore indeterminabile di bassa complessità.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta le domande avanzate da (...) s.r.l. avverso il deliberato reso dal Condominio di Via (...) n. 295, R. del 5 dicembre 2019.

Condanna (...) s.r.l. al pagamento in favore del Condominio di Via (...) n. 295, R. delle spese di lite che liquida in Euro 5.355,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15% da distrarsi in favore degli avvocati costituiti nominatissimi antistatari.

Così deciso in Roma il 6 settembre 2022.

Depositata in Cancelleria il 7 settembre 2022.

Massima redazionale

**Condominio - Tabelle millesimali - Funzione - Revisione**

---

Chiarisce il Tribunale di Roma come le tabelle millesimali costituiscano documenti di natura tecnico-valutativa, elaborati sulla base di calcoli aritmetici, che rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare espresso in millesimi rispetto a quello dell'intero edificio condominiale. Il diritto di ogni condomino in relazione alle parti comuni dello stabile è, infatti, proporzionato al valore del piano o porzione di piano (cioè all'unità immobiliare) che gli appartiene (art. 1118, I, c.c.). Le tabelle assolvono alla duplice funzione di determinare la quota di partecipazione di ogni singolo condomino nelle spese condominiali, poiché il dovere di contribuzione è rapportato al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, primo comma, c.c.), nonché l'entità della partecipazione e del voto di ciascun condomino nelle assemblee che è espresso in millesimi. 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 una valutazione tecnica. Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, II, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, 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, I, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini. Quanto poi alla formazione delle tabelle, il primo elemento da considerare è la superficie di ogni singola unità abitativa essendo di tutta evidenza che un appartamento grande valga più di uno piccolo. Talvolta, non si ricorre alla superficie (calcolata in metri quadrati), ma alla cubatura (in metri cubi), in quanto può risultare un criterio più fedele alla realtà, soprattutto in spazi in cui si verifica una forte discrepanza tra superficie e volume, a parità di spazio (si pensi ad un locale mansardato molto basso). Nel calcolo della superficie, si tiene conto anche dei balconi, considerati come un "allungamento" dell'appartamento; tuttavia, la superficie viene calcolata con una riduzione, in proporzione all'uso e all'affaccio. Lo stesso dicasi per terrazze a livello e lastrici solari di uso esclusivo, in cui la superficie è calcolata con un coefficiente di riduzione. E dunque, ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione), che quelli estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze di tali proprietà esclusive (si pensi ai giardini). (Gi.Ca.)