



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Cristina Pigozzo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **18000/2015** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████ e dell'avv. ██████████ (██████████) elettivamente  
domiciliato in Roma, via ██████████ ██████████ presso il difensore avv. ██████████  
██████████

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████ e dell'avv. ██████████ (██████████) elettivamente  
domiciliato in VIA ██████████ ROMA presso il difensore avv. ██████████

**ATTORI**

contro

██████████ (C.F. ), con il patrocinio dell'avv.  
██████████ e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIALE ██████████  
00100 ROMA presso il difensore avv. ██████████

**CONVENUTO/I**

Oggetto: impugnativa tabelle supercondominiali

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni in data  
24.05.2018.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con un primo atto di citazione notificato il 12.03.2015, ██████████ in proprio e quale  
rappresentante delle palazzine F e IR facenti parte del Supercondominio di via ██████████ in



Roma, [REDACTED] impugnava la delibera assembleare del 24.11.2014 assunta dal Supercondominio, chiedendone la declaratoria di nullità o di annullamento nella parte in cui era stato approvato il bilancio consuntivo della gestione ordinaria 2013 con il relativo piano di riparto ed il bilancio preventivo della gestione ordinaria 2014 con il relativo piano di riparto.

I motivi dell'impugnazione risiedevano nella circostanza che non si era adottata la tabella A del regolamento contrattuale per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie: passando ad una ripartizione dagli originari 1000 mm a 2000 mm, di cui 459,19 mm per i condomini facenti parti delle n. 6 palazzine del civico n. 65 e mm 540,81 per i condomini delle 8 palazzine del civico n. 45, non si erano mantenuti i valori proporzionali, sicché il [REDACTED] si era visto attribuire 10,25 mm in luogo di  $4,71 \times 2$  pari a 9,42. In buona sostanza, volendo attribuire 1000 mm a ciascun civico, i 459,19 mm attribuiti al civico 65 erano stati 'riparametrati' a 1000 mm con un incremento percentuale del 9% circa (in quanto  $459,19 \times 2$  è pari a 918,38) mentre i 540,81 mm del civico 45 sono stati ridotti percentualmente del 7,25% in quanto  $540,81 \times 2$  è pari a 1081,62 e non a 1000.

Né si poteva sostenere l'accettazione per facta concludentia in quanto tale nuovo criterio sarebbe stato applicato solo nelle due precedenti assemblee del 22.04.2010 e del 7.06.2013, laddove su richiesta di spiegazioni l'amministratore aveva affermato essere le tabelle di riparto spese 2000 mm perfettamente sovrapponibili in quanto proporzionali alle tabelle contrattuali dell'1.03.1969. Allegava lettera di contestazione dell'Avv. [REDACTED] sul punto.

Veniva esperita la procedura di mediazione; il Supercondominio affermava di non aderire ritenendola infondata, esplicitando il principio della reiterata applicazione senza contestazione del detto criterio da intendersi come volontà di modifica parziale dei criteri di ripartizione. Si costituiva in giudizio il Supercondominio, chiedendo il rigetto dell'impugnativa e la condanna per lite temeraria. Eccepiva il Supercondominio 1) la carenza di rappresentanza processuale del [REDACTED] quale rappresentante delle palazzine F e IR; 2) la nullità della domanda in quanto alternativamente chiedeva la nullità o l'annullamento; 3) nel merito, sosteneva che il Supercondominio per le parti comuni era stato costituito nel 1997 senza la predisposizione di apposite e specifiche tabelle millesimali, essendo la Tabella A redatta dall'originario unico proprietario concernente la ripartizione delle spese in ragione dei millesimi delle singole proprietà individuali. Fin dal 1997 il criterio di ripartizione era stato identico a quello adottato nella delibera solo ora impugnata. Si sarebbe comunque determinata per facta concludentia l'applicazione della diversa tabella 2000 mm. Sotto altro profilo, rilevava che la contestata ripartizione in realtà rispettava la proporzione tra la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e le rispettive quote di proprietà esclusiva in relazione all'intero Supercondominio; l'attore aveva



evidenziato solo la mancanza di proporzionalità e non invece la violazione di specifici parametri tecnici.

A tale prima impugnativa veniva riunita in data 27.10.2016 la causa n. 71878/2015, con la quale il [REDACTED] impugnava la delibera assembleare assunta in data **23.06.2015** dal Supercondominio con la quale era stato approvato il bilancio consuntivo della gestione ordinaria 2014 con il relativo piano di riparto e il bilancio preventivo con piano di riparto del 2015 per le stesse motivazioni di cui alla prima impugnativa, ribadendo la violazione del regolamento condominiale laddove all'art. 9 statuisce che "ciascun condominio deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di amministrazione del fabbricato ed a quelle riguardanti il funzionamento dei servizi comuni.. in proporzione al valore millesimale della sua proprietà".

Di nuovo si costituiva il Supercondominio sostenendo di avere sempre adottato una diversa tabella sulla base di 2000 mm e giammai la Tabella A poteva trovare applicazione, richiedendo la Suprema Corte in presenza di un Supercondominio la presenza di due tabelle, ove la tabella supercondominiale stabilisce la ripartizione della spesa tra gli edifici che costituiscono il complesso e non già tra i singoli condòmini.

In ultimo, in data 7.09.17 il [REDACTED] questa volta assieme ad altro condomino, [REDACTED] impugnava la delibera assembleare tenutasi in data **29.05.2017**, il cui verbale veniva trasmesso solo in data 20.06.2017, di approvazione dei bilanci consuntivi 2015 e 2016 e del preventivo 2017 per le stesse motivazioni. Rappresentava che veniva, peraltro, convocata in data 26.06.2017 l'assemblea dei rappresentanti del Supercondominio chiamati a deliberare sull'approvazione del verbale di assemblea del 29.05.2017; che alla procedura di mediazione il Supercondominio, a seguito di delibera dei soli rappresentanti di palazzina riunitisi in data 7.07.2017 senza convocazione del [REDACTED] aveva dichiarato di non volere partecipare. Nel merito, ricordava l'impossibilità di modificare le tabelle per la ripartizione delle spese se non all'unanimità.

Le tre cause, istruite solo documentalmente, previa concessione dei termini ex art. 183 VI c.p.c. venivano trattenute in decisione all'udienza del 24.05.2018 con concessione dei termini per conclusionali.

L'impugnativa merita accoglimento.

Quanto alle eccezioni di carenza di legittimazione del [REDACTED] quale rappresentante del Condomino palazzine F e IR, la stessa è superata dalla constatazione che lo stesso ha impugnato la



delibera anche in proprio quale condomino.

Egualemente non merita accoglimento l'opposta eccezione di carenza di legittimazione dell'amministratore del Supercondominio, in quanto lo stesso ha la rappresentazione processuale ex art. 1131 c.c. ove l'oggetto della causa non esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore (esecuzione delle delibere).

In punto poi di costituzione del supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione. (Tribunale Milano, sez. X, 13/02/2014, n. 2135; Cass. n. 14791 del 3.10.2003; n. 9096 del 7.07.2000). L'emersione giurisprudenziale dell'istituto del Supercondomini è stata normata con la recente novella del 2012 che ha statuito l'applicabilità delle disposizioni del condominio, in quanto compatibili, superando il minoritario orientamento che riteneva il supercondominio disciplinato dall'istituto della comunione.

In merito alle tabelle millesimali del Supercondominio, partendo dai punti di approdo per cui le tabelle rappresentano un rapporto di valore costituito dal valore di ogni singola proprietà esclusiva posto in relazione all'ammontare complessivo di tutte le proprietà esclusive (non dovendosi considerare le parti comuni la cui quota di comproprietà riflette il valore della proprietà esclusiva), che tale rapporto 'preesiste' alla formazione delle tabelle, in materia di supercondominio si è affermato che i valori delle unità immobiliari vanno poste in relazione con il valore complessivo delle stesse ma che anche i singoli edifici devono ricevere una valutazione diversa in ordine alle loro specifiche caratteristiche architettoniche ed immobiliari, ponderando il reale valore. Per cui la Suprema Corte ha affermato che vanno redatte due tabelle: una che si riferisce al valore di ogni singolo edificio nei confronti degli altri ed un'altra che ripartisce poi tale quota tra i condomini di ogni singolo edificio in misura proporzionale al valore delle proprietà esclusiva (Ca.. 14.11.2012 n. 19939; 16.02.1996 n. 1026).

Quanto alla prova documentale, si deve preliminarmente notare come il Supercondominio abbia prodotto nella causa n. 18000/2015: costituzione i verbali dell'assemblea dell'1.10.2015 (rectius 2005) di approvazione dei bilanci consuntivi 2003, 2004, 2005, preventivo 2005 e piani di riparto; verbale del



supercondominio del 22.04.2010; nella causa n. 71878/2015 anche il verbale del 15.09.2009 con approvazione dei bilanci consuntivi 2006, 2007, e 2008 e preventivo 2009; verbale del 7.06.2013 con approvazione bilanci consuntivi 2010, 2011, 2012, preventivo 2013 e relativo piano di ripartizione; nonché il consuntivo 2012 con relativa ripartizione e preventivo 2013 con relativa ripartizione; documenti in parte prodotti anche nella causa n. 59464/2017 all'atto della comparsa di costituzione.

Si deve però notare che il verbale 1.10.2005, depositato nella comparsa di risposta nella causa 18000/2015, attesta la presenza di 259 mm condomini su un totale di 1000 millesimi; tale verbale era chiamato a deliberare, come si legge all'odg, l'approvazione di consuntivi 2003 e 2004 distinti per il gruppo di edifici del civico n. 45 e 65.

Ciò riscontra quanto affermato da parte attrice in merito alla prassi invalsa di trattare distintamente il gruppo di edifici di cui al civico 65 e quelli del civico n. 45.

A detto verbale che costituiva l'assemblea secondo la ripartizione in 1000 mm sono stati allegati e giustapposti una "ripartizione consuntivo gestione ordinaria Es. 2003 (dal 01/01/2003 al 31/12/2003)" nonché un consuntivo esercizio 2005, che prevedono entrambi una ripartizione delle spese supercondominiali per tutti i condomini, con applicazione a titolo esemplificativo a Baldan Oscar ( interno F ½) di mm. 10,25 quanto alla Tabella A.

Tuttavia tale piano di riparto è stato stampato, come si legge a margine, in data 08.06.2015 e quindi, per quanto non espressamente disconosciuto dalla parte, non si può presumere rispondente all'originale.

Al verbale del 15.09.2009, prodotto dal Supercondominio in allegato alla comparsa di costituzione della causa n. 71878/2015 non è allegato il piano di riparto. Tale verbale attesta la presenza di 193 mm condomini su 2000 (parrebbe) e prevede quale OdG l'approvazione dei consuntivi gestione ordinaria civico 45 e 65 e relativi piani di riparto per gli anni 2006, 2007, 2008 e preventivo 2009.

Ebbene nella produzione documentale del Supercondominio (all. 3 alla comparsa di costituzione) nell'ultima causa n. 59464/2017 anche il verbale 2009 si arricchisce di una stampa 'ora per allora' effettuata in data 8.06.2015 con applicazione del criterio di raddoppio non proporzionale contestato da parte attrice.

Tale accorgimento, anche perché in alcun modo esplicitato dalla parte, può essere inteso come volto a trarre in inganno il Giudice sulla questione prospettata quale dirimente della pluriennale applicazione di una tabella supercondominiale senza contestazione da parte dei condomini, con dimostrazione per facta concludentia della volontà dei condomini di modificare in senso non proporzionale ai millesimi di



proprietà la ripartizione delle spese.

In punto di fatto, si può concludere che la ripartizione come contestata nelle delibere impugnate e, per ammissione di parte attrice, effettuata nelle precedenti delibere del 22.04.2010 e 7.06.2013, non consistendo in un mero raddoppio del valore millesimale per parametrare la quota a 2000 mm in luogo della ripartizione originaria effettuata per 1000 mm, abbia effettivamente modificato il criterio di ripartizione delle spese.

Il regolamento condominiale che disciplinava il condominio degli alloggi popolari facenti parte dell'edificio sito in via [REDACTED] all'art. 3 allegava la tabella A sulla quale riportava l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condominio espresse in millesimi, specificando che "tale espressione millesimale è ragguagliata a quella dell'intero edificio sulla base dei valori venali definitivi quali risultando determinati dalle Commissioni".

I riferimenti normativi sottesi alla questione giuridica sono costituiti dall'art. 1123 c.c. che stabilisce che le spese siano sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione ed il correlato art. 69 disp. att. come novellato dalla L. 220/2012 per il quale i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68 possono essere rettificati o modificati solo all'unanimità.

Come è ben noto, infatti, in materia di tabelle millesimali, la disputa sulla natura delle stesse quali negozi di accertamento modificabili solo all'unanimità e mera stima di valore, modificabile anche a maggioranza, sulla quale si era pronunciata la Cassazione a S.U. con la nota sentenza 18477/2010, è stata superata dalla novella n. 220/2012 che ha disposto che le tabelle (contrattuali o meno) possano essere modificate solo all'unanimità, salvo i casi di errore e di aumento di oltre 1/5; il novellato art. 68 disp. att. recita che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi.

Ebbene, secondo la giurisprudenza, "In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento, e la tabella che li esprime è soggetta a emenda solo in relazione a errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti



da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio. (Cass. 27-3-2001 n. 4421; Cassazione civile, sez. II, 04/10/2016, n. 19797)

La difesa del Supercondominio si connota per una serie di affermazioni che paiono apodittiche, quando non intimamente contraddittorie.

Secondo la prospettazione del Supercondominio, la modifica non sarebbe stata determinata da un'erronea riparametrazione operata dall'amministratore in fase di calcolo, ma dalla necessità – non meglio esplicitata - di adottare una diversa tabella per le spese supercondominiali, sulla scorta del citato dictum della Suprema Corte che richiederebbe l'adozione di una specifica tabella.

Tant'è che il Supercondominio rileva che l'impugnante lamenta la mancata proporzionalità e quindi un mero 'calcolo aritmetico' piuttosto di censurare la violazione di determinati criteri tecnici. Tuttavia, non si comprende quale siano stati i criteri volti a sovradimensionare il peso dei palazzi di cui al civico 65, sottodimensionando invece il peso di quelli di cui al civico n. 45. Né tale rideterminazione poteva essere opera dell'amministratore o finanche della maggioranza.

Sempre il Supercondominio afferma che sarebbe stato impossibilitato ad utilizzare la tabella di proprietà A in quanto la Suprema Corte imporrebbe, in presenza di un supercondominio, la sussistenza di due tabelle.

Tale argomentazione non tiene conto che la ratio è sì quella di poter attribuire un diverso peso a differenti stabili ma ciò ove sia concordato fin dall'inizio: del resto per quanto emerso e non contestato dal Supercondominio, il regolamento nella tabella A già aveva ponderato il valore di ogni unità immobiliare in relazione al valore di tutte le altre e quindi anche in relazione ai diversi edifici. Nella prassi, per quanto si evince dalla delibera dell'1.10.2005, venivano predisposti e approvati consuntivi distinti per anno e per civico; i due civici risultano avere due ingressi diversi con tabella relativa alle spese di portineria. Il valore dei diversi gruppi di edifici era già stato ponderato dal costruttore, quale sommatoria dei valori di proprietà. Leggendo la motivazione della sentenza, Cassazione civile, sez. II, 14/11/2012, ud. 11/10/2012, n. 19939, emessa in un caso in cui un condomino era stato onerato del pagamento di lavori sulla facciata di altro fabbricato che l'impugnante riteneva a ragione costituire autonomo condominio, la Suprema Corte spiega: "le delibere dell'assemblea generale del supercondominio hanno efficacia diretta ed immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (Cass. 15476/01). In particolare, laddove esiste un supercondominio, devono esistere due



tabelle millesimali: a). La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. Per esempio, 400 millesimi all'edificio A, 320 all'edificio B e 280 all'edificio C. La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio. Una volta stabilito che all'edificio A tocca il 40% della spesa, questo 40% sarà suddiviso tra i suoi condomini in proporzione alla tabella millesimale interna a quel particolare edificio condominiale”.

Tale assunto, che non è parte della ratio decidendi della causa, vuole affermare che al momento della costituzione per ipotesi di edifici che abbiano momenti di costruzione e/o modelli architettonici o altri profili di maggior pregio, tale maggior valore debba essere traslato nella ripartizione delle spese supercondominiali non potendosi sic et simpliciter trasferire le tabelle di proprietà elaborato per ogni singolo condominio, tuttavia ciò può e deve essere fatto con convenzione o successivamente secondo la procedura di revisione. Nel caso specifico tutti gli edifici (alloggi popolari) erano parte di un unico complesso e l'elaborazione della tabella di proprietà già aveva pesato le eventuali peculiarità di ogni edificio per la determinazione della quota di valore della singola unità immobiliare, sicché non vi è ragione né possibilità di discostarsene salvo la richiamata procedura di revisione.

Né si può, come già detto, ritenere che la modifica sia stata accettata per fatti concludenti, laddove non vi è alcuna possibilità di dedurre detta circostanza dalla documentazione in atti, ove anzi, l'amministratore nel verbale della delibera del 2010 afferma che l'unica tabella valida è quella del Regolamento e stante la richiesta di chiarimenti sul punto rivolta all'amministratore (lettara Avv. ██████ – all. 12 doc. parte attrice causa 18000/2015) che, quanto alla convocazione assembleare, ha continuato ad utilizzare la tabella A con parametrizzazione a 1000 mm, sicché i condomini del 65 avrebbero accettato di pagare di più, mentre i condomini del civico 45 avrebbero accettato di pagare meno, pur mantenendo a livello di quorum lo stesso peso proporzionale al valore di proprietà.

Le delibere impugnate devono, pertanto, essere dichiarate nulle: secondo costante orientamento giurisprudenziale, “sono nulle le delibere adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese” Cassazione civile, sez. VI, 09/03/2017, n. 6128; “la delibera condominiale che, a maggioranza ed in deroga al criterio legale del consumo effettivamente registrato o del valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, ripartisca in parti uguali tra queste ultime le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato è, indipendentemente dal precedente criterio di riparto adottato nel condominio, nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i





condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale. Cassazione civile, sez. II, 04/08/2017,

n. 19651

La domanda di condanna per lite temeraria svolta dal Supercondominio è destituita di fondamento. Si puntualizza che il Supercondominio non solo ha affermato la prova della reiterata approvazione di delibere di riparto con generico rinvio alla documentazione allegata ma ha ritenuto opportuno allegare ai pregressi verbali di approvazione dei consuntivi piani di riparto stampati nel 2016, applicativi del 'duraturo' criterio senza in alcun modo giustificare tale modalità di procedere.

Le spese seguono la soccombenza.

### P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Accoglie l'impugnativa e per l'effetto, dichiara la nullità delle delibere condominiali del 24.11.2014, 23.06.2015 e 29.05.2017 adottate dal Supercondominio di Viale [REDACTED] [REDACTED] in Roma nella parte in cui approvano bilancio consuntivo della gestione ordinaria 2013 ed il bilancio preventivo della gestione ordinaria 2014 con i relativi piani di riparto; il bilancio consuntivo della gestione ordinaria 2014 ed il bilancio preventivo 2015 con i relativi piani di riparto; il bilancio consuntivo della gestione ordinaria 2015 e 2016 ed il bilancio preventivo 2017 con i relativi piani di riparto, ripartendo le spese in modo difforme dalla Tabella di proprietà e senza il consenso unanime;
- 2) Condanna altresì la parte Supercondominio di Viale [REDACTED] e n. [REDACTED] in Roma a rifondere a [REDACTED] le spese di lite che si liquidano in €1336 per spese ed €9000 per onorari;
- 3) Condanna altresì la parte Supercondominio di Viale [REDACTED] in Roma a rifondere a [REDACTED] le spese di lite che si liquidano in €250 per spese ed €2500 per onorari;

Roma, 10 ottobre 2018

Il Giudice  
dott. Cristina Pigozzo

