

N. 3060/2017 R.G.



*Tribunale di Torre Annunziata*  
*Prima Sezione civile*

.....  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il giudice monocratico del Tribunale di Torre Annunziata, prima sezione civile, dott. Francesco Coppola, ha pronunciato

**SENTENZA**

nel giudizio civile di primo grado iscritto al n. 3060/2017 R.G., vertente

TRA

**B** **S** , elettivamente domiciliato in al  
presso lo studio dell'avvocato M B , che lo rappresenta e  
difende in virtù di procura apposta in calce all'atto di citazione.

OPPONENTE

E

**CONDOMINIO** , sito in  
in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in alla  
via , presso lo studio dell'avvocato A A . Che lo  
rappresenta e difende in virtù di procura apposta in calce alla comparsa di risposta.

OPPOSTO

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

**CONCLUSIONI:**

Opponente e opposto: si riportano alle proprie richieste rassegnate nei propri scritti difensivi.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con atto di citazione notificato in data 18-4-2017, B S proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 88/17, del 10-1-2017, notificato in data 8-3-



2017, emesso dal tribunale di Torre Annunziata, nei suoi confronti, per la somma di euro 13.255,45, oltre interessi e spese.

Il decreto ingiuntivo era stato richiesto dall'opposto Condominio che assumeva di essere creditore di tale somma per oneri condominiali (quote ordinarie e conguagli) non pagati relativi agli anni compresi dal 2012 al 2016 e di cui ai relativi consuntivi e preventivi di spesa approvati dall'assemblea con delibere del 10-5-2013, 30-4-2014, 3-7-2015 e 8-6-2016.

L'opponente, a fondamento dell'opposizione, eccepiva che le delibere assembleari descritte nel ricorso per decreto ingiuntivo erano nulle perché la ripartizione delle spese era avvenuta in base a delle tabelle millesimali diverse da quelle annesse al regolamento di condominio contrattuale redatto dall'impresa costruttrice con atto del notaio Fulvio Pinto del 12-9-1971, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Napoli il 29-9-1971 ai nn. 43474/12274.

Per cui chiedeva la dichiarazione di nullità e comunque la revoca del decreto ingiuntivo, in via gradata il riconoscimento della minor somma individuata dal c.t.u. applicando le tabelle millesimali contrattuali e la condanna dell'opposto al pagamento delle spese processuali.

Il Condominio eccepiva l'improcedibilità della domanda in ragione del mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria e nel merito contestava l'opposizione chiedendone il rigetto, con vittoria di spese.

Esperito il procedimento di mediazione, depositate le memorie nei termini assegnati ex art. 183 comma 6 c.p.c., all'udienza del 27-5-2020 la causa veniva riservata in decisione assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito dei propri scritti difensivi.

2. Secondo l'opponente, che aveva acquistato con atto del 21-1-1999 diverse unità immobiliari dello stabile sito nel Condominio in questione, il decreto ingiuntivo è illegittimo poiché il credito si fonda su delibere di approvazione di preventivi e consuntivi annuali di spesa da ritenersi viziate da nullità perché il riparto delle spese era avvenuto in base a nuove tabelle millesimali, che non erano mai state approvate in sede assembleare.

In particolare, deduceva che per la modifica delle tabelle millesimali occorre una delibera assembleare assunta all'unanimità e non a maggioranza e che non poteva quindi avvenire per facta concludentia come invece sostenuto dalla controparte.

Aveva chiesto senza esito al Condominio la delibera con la quale erano state modificate

le tabelle e, per contro, il 4-11-2016 aveva spontaneamente versato euro 3.500,00 con espressa imputazione di tale importo alla diversa maggiore o minore somma dovuta in ragione della esatta applicazione delle tabelle millesimali.

Pertanto, richiamando la pronuncia della S.C. 17268/2015, deduceva che il decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali può essere posto nel nulla anche quando il verbale con cui l'assemblea ha approvato la ripartizione delle spese non sia stato impugnato laddove, come nella specie, la delibera relativa alla ripartizione delle spese modifica i criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento contrattuale.

Il creditore opposto ha contestato le avverse deduzioni osservando che le nuove tabelle millesimali erano in uso da circa venti anni – come va verbali di assemblea del 29-3-2011, 7-5-2012, 10-5-2013, 28-11-2013, 30-4-2014, 3-7-2015, 6-6-2016 e 3-11-2016) ed erano state ratificate con la delibera del 28-11-2013; aggiungeva che secondo costante giurisprudenza, la modifica delle tabelle millesimali poteva avvenire per facta concludentia.

Inoltre, sottolineava che l'opponente, pur avendo sollevato la questione della illegittimità delle nuove tabelle, all'assemblea del 3-7-2015, si era astenuto dal votare il bilancio, aveva approvato il rendiconto del 2015 e il bilancio di previsione per il 2016; anche in relazione al decreto ingiuntivo 174/11 del giudice di pace di Sorrento, emesso per il pagamento di rate condominiali contabilizzate sulle tabelle in uso, l'opponente aveva pagato riconoscendo la somma come dovuta.

Quindi, evidenziava che il decreto ingiuntivo era legittimo, poiché, ex art. 63 disp. att. c.c., fondato su bilanci preventivi e consuntivi approvati dall'assemblea condominiale con delibere non impugate dall'opponente, che non aveva neppure impugnato la delibera di ratifica delle tabelle del 28-11-2013.

Riconosceva, comunque, che nelle more l'opponente aveva pagato parte della somma dovuta.

2.1. Per quanto riguarda la necessità o meno del consenso unanime per la formazione delle tabelle, va ricordato che secondo la S.C. (Cass. civ., sez. un., 18477/2010) l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale e, conseguentemente, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. (conf., Cass. civ., ord. 27159/2018).

La Corte di Cassazione ha escluso, al fine di affermare la non necessità dell'unanime approvazione, che l'atto in questione sia un negozio di accertamento del diritto di proprietà



sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni; le sezioni unite, pur condividendo l'avviso che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti, hanno chiarito che ciò è coerente con un "margine di discrezionalità", per cui l'atto di approvazione è atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, mentre non è idoneo a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti. In tal senso la deliberazione assembleare 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.

Tale orientamento è stato ulteriormente confermato con la pronuncia della Cass. civ., n. 6735/2020, in cui è stato ribadito che "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."

In particolare, sul presupposto della distinzione tra tabella ricognitiva e tabella derogatoria al regime legale, è stato precisato che nel caso in cui la 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 (in tal senso anche Cass. civ., 1848/2018 e 27159/2018).

Quindi, nel caso 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 – e quello di revisione - delle tabelle millesimali non ha natura negoziale, sicché abbisogna del consenso della maggioranza qualificata ex art. 1136, comma 2 c.c., e non già del consenso unanime dei condomini (cfr. Cass. civ., sez. un. 9-8-2010, n. 18477). In particolare – per come ben sottolineato dalla S.C. nella sentenza 19838/2018 - ciò che riveste valenza, ai fini della sufficienza del quorum ex art. 1136, comma 2 c.c., ancorché si tratti di tabelle millesimali allegate ad un regolamento di



condominio avente natura contrattuale, è il rispetto, la mancata deroga dei criteri legali per la ripartizione delle spese ("non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegare ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, cod. civ.": così in motivazione Cass. civ., sez. un. 18477/2010 menzionata).

Questa disciplina è stata modificata con il nuovo art. 69 disp. att. c.c. – che ha sostituito il precedente testo con legge 22-23-3023 n. 220, in vigore dal 18-6-2013 -, il quale prevede, al primo comma, che "I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione".

Al terzo comma, inoltre, stabilisce che "Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

Per cui, la disciplina vigente richiede, per la rettifica o revisione (e, secondo parte della dottrina e della giurisprudenza, anche per la formazione: in tal senso, trib. Milano, 22-12-2015, n. 14597; di diverso avviso trib. Bari, 914/2014, secondo il quale l'unanimità occorre per la sola rettifica o revisione, in conformità alla lettera della norma, e non per la formazione) delle tabelle millesimali, sia legali o convenzionali, l'unanimità dei consensi.

2.2. Il tribunale ritiene, diversamente da quanto affermato da parte della giurisprudenza (Cass. 3245/2009), che l'approvazione, come anche la revisione, delle tabelle millesimali deve avere forma scritta "ad substantiam" e che la approvazione di esse per facta concludentia deve, quindi, essere esclusa (cfr. in tal senso, Cass. civ, 26042/2019).

Secondo l'interpretazione qui non condivisa, i facta concludentia cui si ricollegava, secondo le esperienze giurisprudenziali di merito, il riconoscimento di possibili modifiche in



forma libera delle tabelle erano: il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto applicata; la prolungata accettazione dei bilanci; la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese condominiali straordinarie; l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

La S.C. (cfr. Cass. civ., 26042/2019 menzionata), riesaminando la questione, ha sottolineato che per la formazione e modifica del regolamento condominiale (anche non contrattuale) è necessaria la forma scritta ad substantiam (Cass. civ., sez. un., 943/1999; Cass. civ., 5626/2002, 18665/2004, 17694/2007, 2668/2013) e che le tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza; per cui, secondo l'interpretazione della S.C., deve ritenersi, per un verso, che è "logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio" (ovviamente, per le delibere antecedenti alla descritta modifica dell'art. 69 disp. att. c.c. nonché, per parte della giurisprudenza, anche nell'attuale regime) e, per altro verso, che la stessa disciplina in tema di forma scritta ad substantiam sia imposta al regolamento e alle tabelle.

2.3. Pertanto, deve ritenersi che le tabelle millesimali – che ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c., devono essere allegate al regolamento di condominio -, nel regime previgente, potevano essere formate e modificate mediante delibera adottata dalla maggioranza stabilita dall'art. 1136 comma 2 c.c. avente forma scritta ad substantiam, mentre nel regime attuale devono essere modificate (e, secondo alcuni, formate) all'unanimità oppure modificate con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. nei casi previsti dal menzionato art. 69 disp. att. c.c., sempre con atto avente forma scritta.

Nel vecchio regime, l'eventuale formazione o revisione delle tabelle – non contrattuali - con una maggioranza inferiore a quella indicata, ne comportava l'annullabilità trattandosi di un vizio relativo al quorum deliberativo, secondo i criteri individuati dalla Corte di Cassazione con sentenza resa a sezioni unite 4806/2005. Nell'attuale regime, invece, ricorre un'ipotesi di nullità se la modifica avviene a maggioranza, e non all'unanimità, fuori dai casi previsti dall'art. 69 menzionato; la delibera è invece annullabile se in tali ultime ipotesi non è stata raggiunta la maggioranza qualificata richiesta.

Come prima evidenziato, si distingue tra tabelle millesimali conformi al dettato legislativo in materia di ripartizione pro-quota e tabelle millesimali che invece derogano ai criteri legali di ripartizione delle spese di cui all'art. art. 1123 c.c.. (cfr., Cass. civ., sez. un.,



18477/2010; Cass. civ., 19838/2018); per queste ultime tabelle, secondo la giurisprudenza da ultimo prevalente, si riteneva che potessero essere modificate solo all'unanimità e che una delibera a maggioranza fosse nulla.

L'attuale regime normativo, che richiede sempre l'unanimità per la formazione e la modificazione, salvo le eccezioni descritte, implicitamente, supera tale classificazione, non distinguendo circa la natura delle tabelle, cioè sul se esse derogino o meno ai criteri legali, e richiede sempre, per la revisione, l'unanimità (art. 69, comma 3, disp. att. c.c.).

La revisione delle tabelle non effettuata all'unanimità, nei casi in cui non sia possibile provvedervi con la maggioranza, deve, quindi, ritenersi nulla per impossibilità dell'oggetto, e perciò impugnabile indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c..

3. Alla stregua dei principi illustrati, in primo luogo, deve escludersi che con la delibera del 28-11-2013, l'assemblea abbia ratificato la modifica delle tabelle millesimali annesse al regolamento di condominio contrattuale.

Se è vero che l'assemblea condominiale, con l'eccezione del delegato del - in relazione all'argomento posto al punto n. 3 dell'ordine del giorno riguardante: "Determinazioni in merito alla comunicazione inviata dal sig. B: Si con la quale si contesta la validità delle tabelle millesimali in vigore da oltre un decennio" - deliberava che le tabelle in vigore erano state approvate alla fine degli anni '90, che il relativo verbale era stato smarrito per cui i condomini in possesso di una sua copia erano invitati a consegnarla all'amministratore e che i presenti invitavano l'amministratore a continuare ad applicare tali tabelle, è parimenti vero che le tabelle modificate non risultano documentalmente allegate a tale verbale né in altri.

La mancanza del documento in questione, la cui forma scritta è richiesta ad substantiam, non consente di poter ravvisare la ratifica in discorso.

Tuttavia, la delibera condominiale del 10-5-2013, limitatamente all'approvazione del riparto tra i partecipanti delle quote dovute a conguaglio per l'anno 2012 dall'opponente (per complessivi euro 1.047,46), secondo le tabelle in uso, non essendo stata impugnata, è idonea a sorreggere la pretesa oggetto del monitorio opposto in tali limiti.

Invero, mentre l'opposto condominio ha provato il proprio credito depositando la delibera descritta, l'opponente, sul quale ricadeva il relativo onere probatorio (trattandosi di un fatto impeditivo) non ha provato che la delibera in questione fosse nulla. In



particolare, B S non ha dedotto che le tabelle millesimali "contrattuali" derogassero ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., essendo necessaria solo in tali ipotesi – per i principi prima espressi – in base al regime vigente all'epoca, il consenso unanime per la modifica delle tabelle "contrattuali".

Per cui, applicandosi il regime precedente alla modifica dell'art. 69 disp. att. c.c., la delibera non era nulla, perché non adottata alla unanimità, potendo le tabelle millesimali essere modificate a maggioranza, ma annullabile per la mancanza della delibera di approvazione e del documento relativo alle nuove tabelle applicate.

Infatti, secondo il consolidato orientamento della S.C. (cfr. Cass. civ., sez. un., 4806/2005), la distinzione tra nullità e annullabilità delle delibere è la seguente: "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto".

Oltre che per il pagamento della somma di euro 3.500,00 – pacificamente avvenuto il 4-11-2016, ovvero dopo la proposizione del ricorso per decreto ingiuntivo depositato in data 10-10-2016 – che ha estinto il debito di euro 1.047,46, il decreto ingiuntivo deve essere comunque revocato poiché l'ulteriore somma ingiunta non è fondata su delibere valide.





Va rammentato che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. civ., 7569/1994). Nello stesso giudizio di opposizione, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. civ., sez. un., 26629/2009; Cass. civ., 4672/2017).

Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. civ., 19938/2012, 7741/2017, 16389/2018).

Il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (Cass. civ., 305/2016). In tali ipotesi non occorre la tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. e, applicandosi alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne pure d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (Cass. civ., 12582/2015, 6652/2017).

Come ripetutamente affermato, le delibere ulteriori poste a fondamento del ricorso per decreto ingiuntivo – in precedenza descritte – sono state adottate nella vigenza del nuovo testo dell'art. 69 disp. att. c.c., avendo ripartito le spese secondo tabelle diverse da quelle contrattuali, non modificate all'unanimità, per cui sono nulle.

Conseguentemente, la ripartizione di spesa con esse approvate non è valida e la richiesta del creditore deve essere, conseguentemente, disattesa in proposito.



4. Per tutto quanto esposto (estinzione del debito di euro 1.047,46 dopo la proposizione del ricorso per decreto ingiuntivo – nullità delle delibere del 30-4-2014, del 3-7-2015 e dell'8-6-2016) deve essere revocato il decreto ingiuntivo.

Ogni altra questione resta assorbita.

3. Il parziale accoglimento della domanda comporta la integrale compensazione delle spese di lite.

Invero, la nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale tra le parti delle spese processuali (art. 92, comma 2, c.p.c.), si verifica - anche in relazione al principio di causalità - nelle ipotesi in cui vi è una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate e che siano state cumulate nel medesimo processo fra le stesse parti, ovvero venga accolta parzialmente l'unica domanda proposta, sia essa articolata in un unico capo o in più capi, dei quali siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri (Cass, civ., ord., 20888/2018)

#### P.Q.M.

Il giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da B S nei confronti di Condominio

in persona dell'amministratore p.t., ogni altra istanza, eccezione, deduzione disattese, così provvede:

- A) accoglie parzialmente l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 88/17, del 10-1-2017, notificato in data 8-3-2017, emesso dal tribunale di Torre Annunziata;
- B) dichiara che la somma di euro 1.047,46, dovuta da B S in favore del Condominio in persona dell'amministratore p.t., per le quote dovute a conguaglio per l'anno 2012, è stata corrisposta in corso di causa;
- C) compensa per intero le spese processuali tra le parti.

Torre Annunziata, 19 settembre 2020

Il giudice monocratico  
dott. Francesco Coppola

