

all'appartamento di proprietà” della parte attrice (si veda pag. 4 dell'atto di citazione depositato in data 9.04.2015, nonché la consulenza tecnica di parte, allegato n. 1 del fascicolo della parte attrice, in atti).

Nel verbale di assemblea dell'11.12.2014, in atti, alla discussione del punto 1) dell'o.d.g. viene riportato che alcuni condomini esprimevano delle riserve in merito all'approvazione del punto in esame. In particolare, il condomino, ing. ██████████ evidenziava in sede di discussione che *“il gioco dei bambini nel cortile non può essere vietato ma solo regolamentato”*.

Nel verbale dell'assemblea dell'11.012.2014, in atti, in merito al punto 1) dell'ordine del giorno, si legge, testualmente, che l'assemblea procedendo alla votazione del punto, approvava lo stesso *“a maggioranza con n.53 condomini pari a millesimi 745, 864, con voto contrario dell'ing. ██████████ e deleghe pari a 43,808 millesimi. Si approva il regolamento condominiale e relative tabelle millesimali con maggioranza qualificata, Tabelle e regolamento di condominio 1.01.2015”*.

Il regolamento condominiale approvato dall'assemblea dell'11.12.2014, in atti, all'art. 13, 2° comma, lett. K) statuisce che *“E' proibito che l'androne di ingresso, il cortile interno, gli accessi dello stabile e gli stessi sottosuoli siano adibiti a luogo di ritrovo dei ragazzi” (si veda pag. 5 del regolamento condominiale approvato dall'assemblea del 11.12.2014, allegato n. 5 del fascicolo della parte attrice, in atti).*

L'atto pubblico di compravendita a rogito del ██████████ del 18.02.2008, registrato in Rossano in data 18.02.2008, al n. 454, s. 1T, in atti, con il quale la parte attrice, Cozza Olga, ha acquistato l'appartamento sito nel fabbricato condominiale oggetto del giudizio, nulla disciplina in merito ad eventuali obblighi, di natura contrattuale o assembleare, derivanti dal regolamento condominiale.

Ai sensi dell'art. 1138 (Regolamento di condominio), 4° comma, c.c., poi, *“Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137”*.

Sul punto si osserva come per comodità giurisprudenza e dottrina utilizzano la locuzione *«regolamento di condominio»* per riferirsi genericamente a quel testo e poi distinguere le **clausole** che esprimono una volontà contrattuale e traggono forza vincolante dal consenso unanime dei condomini ,- **c.d. contrattuali** -, da quelle che



esprimono una volontà collegiale e sono modificabili a maggioranza, **c.d. regolamentari** o **regolamentari in senso stretto**.

Infatti, l'art. 1138 c.c. disciplina il **regolamento di condominio c.d. "assembleare"**, e determina i casi in cui è necessario adottarne uno (**c.d. regolamento obbligatorio**), indicando la maggioranza necessaria per la sua approvazione, regolandone la trascrizione, l'impugnazione e l'efficacia.

Il 4° comma dello stesso articolo dispone che in ogni caso il **regolamento di condominio** non può incidere sui diritti di ciascun condomino così come determinati dalle convenzioni tra i condomini o dagli atti di acquisto.

Solo un'apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio, quindi, può determinare il contenuto del diritto di proprietà di ciascun condomino e derogare alla disciplina dispositiva in materia di parti comuni (artt. 1127 e 1118 c.c.). Si tratta, evidentemente, di veri e propri contratti che ineriscono all'oggetto o al contenuto del diritto di ciascuno e non hanno nulla a che vedere con le competenze dell'assemblea. Occorre ricordare poi la necessità che il contratto tra condomini idoneo a incidere sui diritti reali di ciascun condomino rivesta forma scritta (art. 1350 c.c.) e sia reso pubblico col mezzo della trascrizione ai fini della opponibilità ai successivi aventi causa (art. 2643 c.c.), sebbene, secondo un recente orientamento della Suprema Corte di Cassazione, il difetto di trascrizione di un atto (nella specie, di un regolamento di condominio) quale fatto impeditivo dell'opponibilità di esso, viene affidato, in quanto tale, unicamente all'espressa e tempestiva eccezione della parte interessata, e non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto, quanto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie (*cf. Cass. civ., sentenza n. 6769 del 19 marzo 2018*).

La prima alienazione, inoltre, è il titolo costitutivo del condominio e, al contempo, è un contratto stipulato tra tutti i condomini. Rappresenta, dunque, la sede ideale per la determinazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni e delle unità immobiliari in proprietà individuali nonché per la deroga alla disciplina di diritto dispositivo (*cf. Cass. civ. n. 16022/2002; Cass. civ. n. 11877/2002*).

Pertanto, la natura (contrattuale, modificabile con l'unanimità dei consensi dai condomini; o regolamentare in senso stretto, modificabile a maggioranza dai condomini) di una clausola regolamentare dipende unicamente dal suo contenuto.



Infatti, mediante clausole contrattuali i condomini possono, entro i limiti propri dell'autonomia privata (art. 1322 c.c.) e delle norme imperative dettate in materia di condominio, regolare ogni tipo di rapporto tra loro, configurando, dal punto di vista strutturale, un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune.

La giurisprudenza ha più volte affermato che le norme richiamate dall'art. 1138, 4 comma, c.c. (artt. 1118, 2 comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137, c.c.), non possono essere derogate nemmeno da un regolamento contrattuale (*cf. Cass. civ. n. 11268/1998*). Il problema pratico più rilevante, tuttavia, resta quello di distinguere le clausole contrattuali in ragione della natura degli effetti che sono idonee a produrre. Se, infatti, si ammette che una certa clausola produce effetti reali, questa, una volta trascritta, vincolerà tutti i successivi acquirenti; viceversa, una clausola che produce effetti solo obbligatori non sarà opponibile ai successori a titolo particolare, in mancanza di una loro adesione anche solo per fatti concludenti (*cf. Cass. civ. n. 10523/2003; cass. civ. n. 7353/1996*).

Ma il problema può agevolmente essere risolto per le clausole dirette a disciplinare contrattualmente **interessi personali** nell'uso dei beni comuni o in proprietà esclusiva che, proprio per questo loro contenuto, non possono che avere efficacia obbligatoria.

Nei casi in cui, invece, non c'è dubbio sulla **realtà dell'interesse regolato** da una clausola, la giurisprudenza dimostra di non dubitare nemmeno della produzione di effetti reali, come nel caso delle clausole che determinano le destinazioni consentite o vietate dei beni in proprietà esclusiva (*cf. Cass. civ. n. 8216/2005*) o comuni (*cf. Cass. civ. n. 2106/2004*).

Inoltre, atteso che l'efficacia delle clausole contrattuali che disciplinano interessi di natura reale è quella di dar luogo a vincoli di destinazione di natura reale, e' ammessa la trascrivibilità di dette clausole nei registri immobiliari al fine della loro opponibilità ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari che non le abbiano comunque accettate (*cf. Cass. civ. n. 15794/2002; Cass. civ. n. 3749/1999; Cass.civ. n. 714/1998*).

Nel caso oggetto del presente giudizio, nel verbale dell'assemblea condominiale del 11.12.2014, a pag. 3, in atti, si legge che l'assemblea condominiale approva il regolamento di condominio "a maggioranza con n.53 condomini pari a millesimi 745, 864, con voto contrario dell'ing. [REDACTED] e del dott. [REDACTED] e deleghe pari a 43,808 millesimi. Si approva il regolamento condominiale e relative tabelle millesimali con maggioranza



qualificata, Tabelle e regolamento di condominio 1.01.2015”, la quale ha, quindi, espresso volontà favorevole al divieto di uso dell’androne di ingresso, del cortile interno, degli accessi dello stabile e dei sottosuoli “a luogo di ritrovo dei ragazzi”, e, quindi, all’uso e al godimento di tale bene comune da parte “dei ragazzi” (cfr. verbale di assemblea condominiale del 11.12.2006 e regolamento di condominio, allegato al fascicolo di parte attrice, in atti). Né risulta, peraltro, agli atti del giudizio, che il regolamento di condominio oggetto di causa sia stato reso pubblico col mezzo della trascrizione ai fini della opponibilità, ai sensi dell’art. 2643 c.c., ai successivi acquirenti che non lo abbiano comunque accettato, seppur limitatamente ad alcune clausole, e, quindi, anche nei confronti dell’attuale parte attrice.

In particolare, sul punto, si osserva quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione laddove ha stabilito che *“La disciplina dei giochi dei bambini nei viali del cortile-giardino condominiale non integra una occupazione degli stessi né un’alterazione della destinazione della cosa comune, con impedimento del pari uso degli altri condomini, risolvendosi in una forma di utilizzazione diversa da quella normale ma non illegittima, essendo compatibile con la destinazione del bene. Essa può, di conseguenza, essere disposta dall’assemblea con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dall’art. 1136 cod. civ. ancorché il regolamento di condominio di natura contrattuale vieti l’occupazione delle parti comuni da parte dei condomini”*(cfr. Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 4479 del 08/07/1981).

Inoltre, l’art. 1138, 1° comma, c.c., determina il contenuto minimo del regolamento obbligatorio, disponendo che esso comprenda norme sull’uso delle cose comuni. La norma al contempo riconosce espressamente natura regolamentare alle clausole che hanno ad oggetto l’uso delle cose comuni.

Si tratta delle clausole che determinano le modalità d’uso delle cose comuni e, in genere, l’organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali. Una clausola regolamentare quindi può disciplinare anche l’uso delle parti comuni, in ragione delle sue funzioni, ma non escluderlo. **Fatto salvo, in ogni caso, l’equilibrio che deve essere conservato tra le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune** (cfr. cass. civ. n. 16228/2006; Cass. civ. n. 12873/2005; Cass. civ. n. 9649/1998). **Una siffatta clausola risponde alla legittima esigenza di razionalizzare l’uso delle parti comuni** (cfr. Cass. civ. n. 10289/1998), **purché non si traduca nella esclusione di alcun condomino dalla possibilità di servirsene**. La decisione di introdurre il divieto dell’uso di un bene comune, invece, incide sulla destinazione di parti comuni (cfr. Cass. civ. n. 5626/2002).



Infatti, le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (*“Nella specie, la S.C., sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune”*; cfr Cass. civ. n. 5626/2002).

Pertanto, qualora l'attuazione della decisione comporti la necessità di procedere a innovazioni o a modifiche della destinazione attuale di beni comuni, la maggioranza richiesta per l'approvazione del regolamento assembleare non è più sufficiente (cfr. Cass. civ. n. 2585/1998). Fermo restando che le clausole regolamentari che comprimono il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice delle parti comuni non sono vincolanti per coloro che acquistano le singole unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso (cfr. Cass. civ. n. sez. II, ordinanza 16 gennaio 2019, n. 974)

Per le motivazioni su esposte va accolta la domanda formulata, sul punto, dal procuratore della parte attrice circa la nullità dell'art. 13, 2° comma, lett. K), del regolamento condominiale approvato dall'assemblea condominiale del 11.12.2014, in atti, nella parte in cui statuisce che “E' proibito che l'androne di ingresso, il cortile interno, gli accessi dello stabile e gli stessi sottosuoli siano adibiti a luogo di ritrovo dei ragazzi”, atteso che tale norma non fu approvata né dalla Condomina, sig.ra Olga Cozza, attuale parte attrice, né dai suoi dante causa. Infatti, essendo una clausola di regolamento che esclude un diritto del condomino sulla proprietà comune ha natura contrattuale ed è, di conseguenza, modificabile soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione e, quindi, anche con il consenso dell'attuale parte attrice, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo essa costitutiva di onere reale o di servitù prediale da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di



SS.UU., n. 6222/1997, Cass. civ. n.4734/1988, per errori essenziali che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, ecc.), quali gli errori di fatto (ad esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva), o gli errori di diritto (ad esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, ai sensi dell'art. 68, ultimo comma, disp. att. Cod. civ., sono irrilevanti a tale effetto), cfr. Cass. civ. n.116/1982; Cass. Civ. n.1801/1964), e sia nel caso di **modifica** (conseguenti alle variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari a seguito delle mutate condizioni dell'edificio, cfr. Cass. civ. n. 3701/1988, ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori, cfr. Cass. civ. n.3001/2010), delle tabelle millesimali costituisce questione che riguarda tutti i condomini, essendo le tabelle millesimali uno strumento di ripartizione delle spese condominiali ai sensi dell'art.1123 c.c..

Pertanto, ai sensi dell'art.69 n.2 disp. att.c.c., le tabelle millesimali vanno revisionate o modificate quando risulta che sono conseguenza di un errore o potrebbe essere notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano, indipendentemente dalla questione della maggioranza necessaria per l'approvazione della revisione o della modifica delle tabelle stessa; infatti, 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, poiché *“la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che e' nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica”*(cfr. Cass. civ. SS.UU. n.18477/2010).

Nel caso oggetto del giudizio è stata impugnata una delibera assembleare che modifica le preesistenti tabelle millesimali.

Sul punto si osserva che *“In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegare al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale -in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini - possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per*



atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa - perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale -le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.(in relazione all'art.1138 terzo comma cod. civ.)ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.” (cfr. Cass. civ. n.11960/2004; Cass.civ. 7300/2010).

Perciò, “Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art 69 disp. att. cod. civ., è rilevante l'accertamento della natura contrattuale o meno delle stesse, poiché, in caso di tabella così detta "contrattuale", l'errore non rileva nella sua oggettività ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso; pertanto, non è esperibile l'azione prevista dall'art.69 disp. cit., ma solo l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà” (Cass. civ. n.7908/2001).

Pertanto, “Nel condominio di edifici, la tabella millesimale formata contrattualmente ha forza di legge tra le parti, ai sensi dello art. 1372 cod. civ., e non è suscettibile di revisione in via bonaria, se non mediante un nuovo contratto, modificativo di quello precedente”(cfr. Cass. civ. n. 5905/1981), e, quindi, “le tabelle millesimali allegare a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ. e conservano piena efficacia e validità (quali leggi del condominio) sino a che non intervenga una rituale modifica delle stesse” (Cass. Civ. n.5399/1999). Ciò in quanto, “In tema di condominio di edifici, qualora le tabelle millesimali allegare al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice a norma dell'art. 69 disp. Att. Cod. civ., nonostante le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari a seguito delle mutate condizioni dell'edificio, la ripartizione delle spese condominiali è legittimamente effettuata in conformità delle tabelle stesse, con la conseguenza che il condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, ove intenda contestare il criterio di ripartizione, deve proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi del citato art. 69 nei confronti di tutti i condomini” (cfr.



Cass. civ.n.3701/1988), atteso che **“l’approvazione delle tabelle millesimali, allegate al regolamento di condominio, quale 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, non é idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto”**(*Cass. civ. n.3719/1978*).

In conclusione sul punto, l’art. 1138 cod. civ. stabilisce che il regolamento di condominio deve contenere, tra l’altro, le norme inerenti alla ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, previsti dal precedente art. 1118 cod. civ.; la formazione e la modifica delle tabelle millesimali è prevista dagli artt. 68 e 69 disp.att. c.c. (*Cfr. Cass. civ., sez. VI-2, ordinanza n. 30392 del 21.11.2019*).

Anche con l’entrata in vigore della nuova Riforma del Condominio, che ha modificato l’art. 69 disp. att. nella parte in cui prevede che tale norma si applica sia alle tabelle redatte utilizzando i criteri legali che quelle predisposte convenzionalmente, la revisione delle stesse tabelle può avvenire con la maggioranza qualificata ex art. 1136, 2 comma c.c. quando siano il frutto dell’utilizzo di criteri legali che esprimano solamente valutazioni tecniche. Nel caso in cui, invece, l’assemblea decida di regolamentarli in modo negoziale ex art. 1123 c.c., laddove viene prevista espressamente la possibilità di diversa pattuizione, sarà necessaria l’unanimità dei condomini poiché tale adempimento inficia direttamente il diritto di proprietà di ciascun condomino.

Pertanto, 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 (*cfr.Cass. Civ., Sez. 2 - , Sentenza n. 6735 del 10/03/2020; Cass. civ., sez. VI, n. 30392 del 21.11.2019*), posto che in tema di condominio, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti. Nondimeno, 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, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "*ad substantiam*", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "*facta concludentia*" (*cfr. Cass. civ., sez. II, n. 26042 del 15.10.2019*), poiché l’atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di



La disciplina del condominio è, comunque, speciale, caratterizzata dalla indivisibilità e dall'obbligazione a carico di ogni singolo condomino di corrispondere le spese contratte dal condominio, in persona dell'amministratore, suo legale rappresentante, pro quota proporzionate al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Questo valore viene individuato con le tabelle millesimali che si distinguono in valori millesimali di proprietà e quelli di gestione, i quali, a loro volta, possono distinguersi in tabelle delle spese generali, di scala, di ascensore, di riscaldamento, di portierato, di acqua e così di seguito. Si tratta di una traduzione in termini matematici di un rapporto di valore tra le singole unità immobiliari inserito in un accordo tra i condomini.

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano 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, come i giardini, poiché consentono un migliore godimento degli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del loro valore patrimoniale (cfr. Cass. civ. n.18618 dell'08.12.2017).

Quanto alla formazione tecnica ed ai criteri di calcolo, l'art. 68 disp. att. c.c. prevede che nell'accertamento dei valori delle porzioni di proprietà esclusiva non si tenga conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. L'elaborazione giurisprudenziale ha precisato che sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali, sia per la prima caratura di esse, occorre verificare tutti gli elementi oggettivi incidenti sul valore effettivo delle porzioni, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità e l'esposizione. La formazione delle tabelle presuppone, quindi, la definizione numerica mediante coefficienti estimativi delle essenziali caratteristiche oggettive delle porzioni esclusive. Il calcolo dei valori millesimali deve essere preceduto accuratamente da uno studio dello stabile, dalla suddivisione dello stesso edificio in unità immobiliari e poi in vani, ed infine dalla misurazione di ciascun vano. Alle quantità così ottenute andranno applicati, nel numero maggiore possibile, coefficienti di riduzione che sorreggano la finale valutazione qualitativa delle singole quote di proprietà rapportata a mille. Di recente, la Suprema corte di Cassazione (cfr. Cass. 10 marzo 2020, n. 6735), ha evidenziato come *“la redazione di ogni tabella millesimale suppone il riferimento a dati oggettivi, quale la superficie o il volume della singola unità immobiliare, ma anche l'applicazione di coefficienti riduttori collegati a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio. Due tabelle millesimali relative ad uno stesso immobile possono così rivelarsi diverse soltanto perché nell'una, e non nell'altra, è*



stato applicato uno dei suddetti coefficienti correttivi, pur senza che sia riscontrabile alcun 'errore' nell'accertamento del valore proporzionale di una unità rispetto alle altre. L'errore che porta alla invalidità della delibera maggioritaria di approvazione della tabella è quello che incide sulla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari. La divergenza tra i valori delle unità immobiliari di un edificio condominiale stimati in sede giudiziale e le tabelle millesimali approvate dall'assemblea, derivata unicamente dall'applicazione di determinati coefficienti riduttori riferiti alla superficie reale delle singole porzioni, non determina, dunque, né la nullità della deliberazione assembleare, né delle predette tabelle, né delle delibere fondate sulle medesime per distribuire tra i condomini le spese e per regolare la costituzione e la votazione dell'assemblea".

Come chiarito sempre dalla Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477 ; più di recente, Cass. 25 ottobre 2018, n. 27159), l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che esse sono meramente ricognitive dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la caratura ed il valore della quota. La deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone, dunque, come fonte diretta del diritto sulle parti comuni e dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione del diritto e dell'obbligo stessi, determinato in base ad una valutazione tecnica. In tal senso, l'atto di approvazione delle tabelle non dà luogo ad un negozio giuridico, in quanto non conforma la realtà oggettiva alla volontà delle parti, e fa capo, piuttosto, ad una documentazione ricognitiva di tale realtà. Il diritto spettante anche al singolo condomino di chiedere la revisione delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c. è subordinato all'esistenza di un errore o di un'alterazione del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari. I valori proporzionali attribuiti alle porzioni individuali possono essere rettificati o modificati o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, a causa di una sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, risulti notevolmente alterato (per più di un quinto) il valore proporzionale della proprietà anche di un solo condomino. Si fanno gli esempi della installazione di un ascensore, della costruzione o della demolizione su fondo contiguo all'edificio condominiale, delle modificazioni amministrative legate alla viabilità o all'urbanistica, della utilizzazione del sottosuolo per la realizzazione di parcheggi, del frazionamento di un appartamento in più unità.



L'errore, invece, determinante la revisione delle tabelle millesimali, è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, peraltro, l'onere di provare la reale difformità tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio (cfr. Cass. 10 maggio 2018, n. 11290; Cass. 25 gennaio 2018, n. 1848). Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati.

Tuttavia l'assemblea a fronte di intervenute modifiche oggettive alla struttura dello stabile ovvero di errori di calcolo nella formulazione delle tabelle, può, all'unanimità, rivisitarle per adeguarle alla realtà e suddividere in tal modo più correttamente le spese condominiali tra tutti i condomini. Considerato, quindi, che la situazione nel condominio può variare (ad esempio per una sopraelevazione, per la realizzazione di un ampio soppalco, per una suddivisione di un alloggio, e via di seguito), lo stesso legislatore ha previsto la possibilità di una revisione delle tabelle millesimali, seppure nei limiti rigorosi stabiliti nell'art. 69 disp. att. c.c. dallo stesso legislatore (cfr. Cass. civ. sez. II, 24 giugno 2016, n. 13184). Si tratta, in sostanza, di errori materiali nel loro calcolo o di rilevanti modifiche strutturali, intervenute in un singolo appartamento, tali da alterare per più di un quinto i rapporti millesimali originari dell'unità immobiliare anche di un solo condomino e da determinare un danno di natura patrimoniale agli altri condomini (cfr. Cass. civ., sez. II, sent. n. 11575 dell'11.05.2017). La prova dell'alterazione dei rapporti millesimali deve essere fornita da colui che ne contesta l'originaria (cfr. Cass. civ. sez. II, 14 dicembre 2016, n. 25790). In merito occorre precisare che l'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto.

Pertanto, la parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, tuttavia, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, **potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza**, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio. Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle



stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (*cf. Cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013*). Infatti, 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 ad emenda solo in relazione ad 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. Ne consegue che, 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, nè 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 (*cf. Cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 3001 del 10/02/2010*). Pertanto, costituiscono errori essenziali e possono, quindi, dar luogo a revisione delle tabelle millesimali, in materia di condominio di edificio, in base all'art. 69 n. 1 disp. Att. Cod. civ., gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, ecc), siano errori di fatto (ad esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva), siano errori di diritto (ad esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, ai sensi dell'art. 68, ultimo comma, disp. att. cod. civ., sono irrilevanti a tale effetto); non possono, invece, qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sè considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, non costituendo un errore sulla qualità della cosa, a norma dell'art. 1429 cod. civ. (*cf. Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 1801 del 08/07/1964; cf. Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 116 del 11/01/1982*)

Di conseguenza, la parte che chiede la formazione o la revisione delle tabelle millesimali, benché non abbia l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella - spettando al giudice di verificare i valori di ciascuna delle porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, di



questo rilievo sia fondato, e che il disvalore riguarda l'intera scala C; questo disvalore viene equiparato ad una servitù e verrà valorizzato riducendo, per tutti i vani della scala C, il coefficiente CS di 0,01. Si ritiene, sulla base di una stima sinettica delle condizioni in essere, che questa riduzione sia sufficiente a compensare le differenze rispetto alle analoghe condizioni della scala A" (si veda pag.6 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).

In relazione alla mancata valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali del disagio provocato dai fumi dei caminetti per gli appartamenti posti al settimo piano fuori terra, il C.T.U. ha, invece, precisato che *"risulta essere ininfluenza ai fini della valutazione generale, per cui si ritiene che a buona ragione l'ing. Elia non ne abbia fatto menzione nella stesura dei suoi elaborati" (si veda pag.7 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).*

Con riferimento alla mancata valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali del fatto che le scale hanno un numero differente di utenze, per cui cambia il livello di utilizzo degli impianti, il C.T.U. ha ritenuto che *"questo rilievo per quanto corretto in linea di principio è in effetti contemplato nei meccanismi di composizione delle tabelle millesimali, che tengono conto di unità immobiliari e relative superfici cui vengono applicati i diversi coefficienti. Valori e disvalori quindi devono essere contemplati nella corretta individuazione dei coefficienti di correzione dei singoli vani, piani ed unità immobiliari (si veda pag.7 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).*

In relazione alla mancata valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali del fatto che il calcolo non tiene conto che l'impianto di ascensore, per le scale A e C, è dotato *ab origine* della fermata al piano stenditoio, provocando un danno al piano sesto che si trova a scontare un coefficiente maggiore, il C.T.U. ha ritenuto *"questo rilievo valido e si introduce, nelle valutazioni del C.T.U., un coefficiente CP di 1,04 invece di 1,05 per il piano sesto, come verrà riassunto a seguire" (si veda pag.7 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).*

Con riferimento alla mancata valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali del fatto che l'uso della fermata al piano sesto non è di uso esclusivo dei soli condomini di questo piano, essendo tutti i condomini proprietari pro quota del terrazzo e quindi, valendo la norma dell'uso presunto, e quindi i costi relativi all'ultima fermata devono essere imputati a tutti i condomini e non a solo a quelli del sesto, il C.T.U. ha ritenuto che



“Questo rilievo ha una sua generica ragione d’essere, in particolare in riferimento al principio dell’uso presunto del piano terrazzo. La tabella millesimale ascensore è redatta in totale analogia di quella delle scale, che va redatta secondo le indicazioni dell’art. 1124 del Codice civile”, precisando però che “Il principio di uso presunto richiederebbe tuttavia una valorizzazione di quanto annotato, indipendentemente dal fatto che il diritto sia esercitato o meno in funzione della sua esistenza. Tuttavia l’attribuzione appare quanto mai difficile e produrrebbe effetti trascurabili, per cui, ritenendo valido quanto fatto dall’ing. Elia, si decide di trascurare questo contributo, la qual cosa è compatibile con le condizioni effettivamente riscontrate sul posto. Il piano effettivamente penalizzato è il piano sesto, ma si ritiene che la riduzione del coefficiente di piano da 1,05 a 1,04 sia sufficiente a conglobare anche questa penalizzazione” (si vedano pagg.8 e 9 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).

In relazione alla non corretta valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali inerente il parametro di esposizione CE per l’affaccio sulla trav. 1^ Vittorio Veneto, il C.T.U. ha ritenuto *“che questo rilievo sia corretto. Il coefficiente di esposizione deve infatti tenere conto dei vantaggi/svantaggi legati alla posizione della facciata in termini di ventilazione, vista e luminosità generale. Si è già anticipato alla precedente sezione che si sono individuate due categorie di affacciate, cui corrisponderanno diversi coefficienti: - Affacci di pregio: Via Vittorio Veneto, via XXV Aprile e affaccio sul lato degli edifici scolastici;- Affacci penalizzati: corte interna e traversa di via Vittorio Veneto; quest’ultima, pur essendo una strada, ha comunque carattere secondario e, vista l’altezza e la distanza dall’edificio prospiciente, ha le caratteristiche di un affaccio su un cortile o su una strada di rispetto. Questa valutazione nasce dalla considerazione che, da un punto di vista della panoramicità, della ventilazione e della luminosità proveniente dall’esterno, l’affaccio sul lato delle scuole è paragonabile agli altri sulle vie principali, in quanto non sono presenti ostacoli verticali. Fermo restando che si conserva un margine di soggettività in merito alla esatta valutazione numerica del coefficiente, in termini di valorizzazione patrimoniale dei singoli immobili si ritiene che queste tre esposizioni siano del tutto equipollenti. L’affaccio sulla traversa risente invece della vicinanza, inferiore ai dieci metri in corrispondenza degli sbalzi, del fabbricato adiacente, che ha per di più una quota sommitale maggiore di quella del condominio per cui è causa; Al fine di tener conto di queste condizioni, il coefficiente CE adottato ha assunto i seguenti valori: - 1,00 per le affacciate sulla via Veneto, sulla via XXV Aprile e sul lato confinante con le scuole;- 0.85 per gli affacci*



sulla corte interna e sulla traversa di via Vittorio Veneto” (si vedano pagg.9 e 10 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).

Con riferimento alla mancata valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali della normativa sulla prevenzione incendi nei fabbricati per civile abitazione e all’omissione consistente nel non riportare che il fabbricato non è dotato di scale antincendio e uscite di sicurezza e che le vie di fuga esistenti sui terrazzi condominiali sono state murate e rese insormontabili modificando lo stato originario dei luoghi, con incremento di pericolo per l’appartamento della parte attrice, il C.T.U. *“ha avuto modo di constatare in fase di sopralluogo che il rilievo del C.T.P. corrisponde al vero. In merito si annota che le carenze in materia di prevenzione incendi riguardano l’intero condominio, per cui nella generale distribuzione dei coefficienti può ritenersi preso in considerazione quanto rilevato, in particolare nella scelta del coefficiente CF, che tiene conto delle caratteristiche costruttive dei fabbricati. Nella valutazione di questo coefficiente si è applicato il principio dell’estimo immobiliare per cui i beni devono essere considerati nelle così dette condizioni normali, ovvero nelle condizioni di buona conservazione e nelle caratteristiche costruttive medie tipiche di una zona omogenea. Tenuto conto che le carenze lamentate dal dott. Valenti rientrano, vista l’epoca di costruzione, nelle condizioni normali e ritenute omogenee su tutte le unità. Vista quindi la sostanziale omogeneità, si è applicato uniformemente un CF pari ad 1. Il maggior pericolo lamentato dal Dott. Valenti è fondato in linea di principio, tuttavia è di difficile quantificazione in termini di coefficienti. Avendo comunque introdotto un valore del coefficiente di servitù CS minore di uno ed ulteriormente ridotto di 0.01, si ritiene che il disvalore derivante da quest’ulteriore lamentata penalizzazione possa ritenersi equalizzato dal valore assunto. Questa penalizzazione incide particolarmente sugli appartamenti posti all’ultimo piano della scala C, ai quali comunque, rispetto a tutti gli altri appartamenti posti al sesto piano, è stato già applicato, per quanto precedentemente detto, un coefficiente CP ridotto a 1.04 invece che ad 1.05, anche per tener conto di quanto esposto al presente punto. (si vedano pagg.10 e 11 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).*

In relazione alla mancata valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali del fatto che solo gli appartamenti centrali sono su un fronte senza angolo e ciò comporta l’assenza di ventilazione trasversale che incide in concorrenza alla salubrità degli ambienti, il C.T.U. ha, invece, chiarito che *“che il redattore delle tabelle millesimali, avendo correttamente individuato il coefficiente di orientamento CO ha tenuto conto di ciò;*



la valorizzazione dei balconi è inoltre stata fatta utilizzando correttamente il coefficiente d'uso. Ulteriori valutazioni nel merito devono essere fatte utilizzando un corretto valore di CE, anche in base a quanto già detto al punto 7. Il rilievo viene pertanto accolto solo per ciò che riguarda l'affaccio sulla traversa di via Vittorio Veneto, per il quale l'ing. Elia ha adottato un coefficiente CE pari ad 1,00 mentre lo scrivente C.T.U., anche tenuto conto di quanto giustamente rilevato dal dott. Valenti, ha adottato un coefficiente pari a 0,85. Lo stesso dicasi per l'altro affaccio penalizzato, quello sulla corte interna, per la quale il coefficiente adottato è pari a 0,85.” (si vedano pagg.10 e 11 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).

Con riferimento alla non corretta valutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali relativa all'inserimento di un parametro penalizzante per il secondo bagno creato quale miglioria nell'uso della proprietà, il C.T.U. ha specificato che *“in merito a ciò si fa una precisazione preliminare. Nei punti precedenti si è già fatto riferimento alle così dette condizioni normali, che, in prima approssimazione, indicano le condizioni di buona conservazione nelle caratteristiche medie degli immobili nella stessa zona. In questo caso, adottando quale zona omogenea il solo condominio, si annota che la presenza del secondo bagno è una caratteristica tipica di tutti gli appartamenti; pertanto lo scrivente C.T.U., sulla scorta di valutazioni tecniche, tenuto conto delle condizioni medie e della tipologia costruttiva dei fabbricati, ha deciso di applicare un coefficiente d'uso CU pari a 0,90 per tutti i bagni di tutte le unità, ivi compreso quello cui il rilievo del C.T.P. fa riferimento. Tutto ciò anche in accordo con quanto indicato dagli articoli di riferimento del codice civile, che indicano chiaramente, come riportato dallo stesso dott. Valenti, che nel calcolo del valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare non si deve tener conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. Appare quindi chiaro che le condizioni di riferimento sono le già citate condizioni normali”* (si vedano pagg.12 e 13 della C.T.U. depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti).

In relazione, infine, alla sopravvalutazione in sede di redazione delle nuove tabelle millesimali del coefficiente di luminosità, in particolare, in riferimento alle affacciate penalizzate, e alla sottovalutazione del disagio derivante dalla maggiore dispersione termica derivante da un solaio di copertura non coibentato, il C.T.U. ha chiarito che *“In merito al coefficiente di luminosità CL, si precisa che questo è indipendente dalle affacciate e da eventuali altri fattori, essendo un parametro di pura derivazione geometrica dei vani e quindi una loro*



la nomina del nuovo amministratore, la violazione dell'art. 71 bis disp. att.c.c., poiché l'assemblea condominiale “non avrebbe potuto proceder alla nomina del Geom. Elia Domenico, proprio per non aver comprovato in alcun modo di possedere i requisiti richiesti per coprire l'incarico di amministratore condominiale al momento della nomina” (si vedano pagg. 6 e 7 dell'atto di citazione depositato in data 9.04.29015, in atti).

Nel verbale di assemblea dell'11.12.2014, in atti, alla discussione del punto 2) viene riportato, testualmente, che *“all'unanimità si accettano le dimissioni di Vadalà Giuseppina e viene nominato amministratore il geometra Elia Domenico alle condizioni uguali all'amministratore precedente così esplicitate: € 5,50 ad unità immobiliare al mese oltre oneri fiscali così come approvato per il precedente amministratore come da verbale del 10.10.2013. La decorrenza dell'incarico è fissata all'01.01.2015” (si veda pag. 4 del verbale assemblea condominiale del 11.12.2014, allegato n. 3 del fascicolo della parte attrice, in atti).*

L'art. 71-bis disp. att. c.c., al comma 1, prevede che per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio, una persona fisica o giuridica deve possedere requisiti di onorabilità (elencati dalle lettere a), b), c), d) ed e) e requisiti di professionalità (di cui alle lettere f) e g) della citata norma) rappresentati dal diploma di scuola secondaria di secondo grado e dall'aver frequentato un corso di formazione iniziale, nonché dall'aver svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Il D.M. n. 140/2014 ha stabilito quale sia il percorso formativo che chiunque voglia esercitare la professione di amministratore di condominio debba effettuare, specificandone le materie e prescrivendo per i formatori qualità morali e professionali.

Nel D.M. n. 140 del 2014, entrato in vigore il 9 ottobre 2014, si legge che l'obbligo di formazione ha cadenza annuale e, poiché non si parla di anno solare, si deve ritenere che l'obbligo di aggiornamento/frequenzamento dei corsi vada dal 9 ottobre 2014 al 9 ottobre 2015 e di seguito per gli anni successivi (*cf. Tribunale di Padova sentenza n. 818 del 24 marzo 2017, in www.ilquotidianogiuridico.it*).

L'art. 71 disp. att. c.c. disciplina unicamente i casi di successiva perdita dei requisiti previsti dalle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma della predetta disposizione, prevedendo quale rimedio la cessazione dall'incarico e la facoltà di convocare l'assemblea anche ad iniziativa di un solo condomino perché si provveda alla nomina del



nuovo amministratore. La disposizione richiamata, invece, tace nel caso di mancanza dei requisiti relativi al grado di istruzione secondaria e alla formazione sia iniziale che periodica dell'amministratore.

Secondo una parte della giurisprudenza di merito, ciò non costituisce una dimenticanza del legislatore, ma trova conforto nella disposizione di cui all'art. 1129, comma 12, c.c., il quale tra le gravi irregolarità che possono determinare la revoca dell'amministratore, prevede anche l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore dei dati anagrafici e professionali richiesti dal secondo comma del medesimo articolo. Se, dunque, secondo il legislatore, la mera omissione della comunicazione dei requisiti professionali è causa di revoca dell'amministratore, a maggior ragione la medesima soluzione si impone nel caso, più grave, della assoluta carenza di tali requisiti, tra cui l'omessa frequenza di un corso periodico di formazione.

Del resto la revoca giudiziale dell'amministratore che non è in possesso dei requisiti professionali trova conferma anche nella *ratio* ispiratrice della riforma del condominio che ha delineato in maniera più puntuale i requisiti, le attribuzioni ed i doveri dell'amministratore, nell'ottica di una maggiore responsabilizzazione e professionalizzazione della figura. E' opportuno rammentare infatti che l'art.1129, comma 12, c.c. elenca una serie di ipotesi tipiche di gravi irregolarità giustificanti la revoca dell'amministratore condominiale che consistono in condotte omissive del medesimo, successive o contestuali alla sua nomina (queste ultime sono menzionate nel n. 8 della norma sopra citata). Il comma 14 cita poi una ipotesi di nullità della nomina dell'amministratore consistente nella mancata specificazione, al momento di essa o del suo rinnovo, dell'entità del compenso richiesto. Orbene, da tale previsione può evincersi che, quando il legislatore ha inteso sanzionare con la nullità della delibera di nomina dell'amministratore l'omissione di alcuni adempimenti connessi all'assunzione dell'incarico di amministratore condominiale, lo ha affermato espressamente e quindi che ulteriori ipotesi di nullità, quale conseguenza dell'inadempimento di altri doveri, non possono essere ricavate in via interpretativa. Tali inadempimenti, specie se protratti nel tempo, possono invece integrare le gravi irregolarità che giustificano la revoca dalla carica oltre che essere fonte di responsabilità per l'amministratore inadempiente (cfr. Tribunale di Verona, sez. III, sentenza 13 novembre 2018, i in www.ilquotidianogiuridico.it; Trib. Roma, sentenza del 9 gennaio 2017, in G. Bordolli, *Condominio: a rischio revoca l'amministratore che non adempie all'obbligo di formazione*, in www.ilquotidianogiuridico.it).



All'opposto, altra giurisprudenza di merito ha precisato, invece, che il comma 4 dell'art. 71 disp. att. c.c. non contempla la mancata frequenza di un corso tra le ipotesi di cessazione dell'incarico e, quindi, non può neppure comportare la revoca dell'amministratore; del resto, secondo parte della giurisprudenza di merito, l'obbligo di formazione periodica, pur sviluppandosi nel corso dell'incarico, non incide sulla concreta gestione del condominio, non potendo pertanto condurre la sua violazione ad una pronuncia di revoca (*cf. Tribunale di Genova, sez. III, n. 178, sentenza del 3 giugno 2016, in G. Bordolli, Condominio: a rischio revoca l'amministratore che non adempie all'obbligo di formazione, in www.ilquotidianogiuridico.it*).

Inoltre, occorre osservare che l'art.71 bis disp. att. c.c. non disciplina l'esatto momento temporale entro il quale i requisiti indicati vadano posseduti da colui che viene nominato come amministratore del condominio, se debbano sussistere al momento della nomina o in quello dell'accettazione dell'incarico, posto che tra i condomini e l'amministratore si instaura un rapporto di mandato (*cf. Cass. civ., sez. II, 21 Settembre 2017, n. 21966; Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 16698 del 22/07/2014*). Infatti, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (*cf. Sez. 2, Sentenza n. 10815 del 16/08/2000*).

Nel verbale di assemblea dell'11.12.2014, in atti, alla discussione del punto 2), si legge, testualmente, che "La decorrenza dell'incarico è fissata all'01.01.2015", indicando l'assemblea condominiale in tale data il termine iniziale di efficacia dell'incarico, da individuare quale momento temporale nel quale verificare la sussistenza in capo al soggetto nominato Amministratore del Condominio dei requisiti indicati dall'art. 71 bis, 1° comma, disp. att. c.c., poiché da tale data decorrono, gli effetti giuridici del contratto di mandato, stabiliti convenzionalmente dall'assemblea condominiale, rispetto al quale la nomina contenuta nel verbale dell'11.12.2014, vale quale proposta del contratto di mandato ad opera della medesima assemblea, e rispetto al quale, l'atto di accettazione da parte del designato amministratore portato a conoscenza dell'assemblea vale quale momento perfezionativo dello stesso contratto ai sensi dell'art.1326 c.c..

L'amministratore, legale rappresentante *pro tempore*, del convenuto Condominio "Via XXV aprile n. 17- Via Vittorio Veneto n. 211'", geom. Domenico Elia, in sede di interrogatorio formale all'udienza del 15.07.2016, in atti, ha dichiarato di non aver "presentato alcuna lettera di presentazione, mi è stato chiesto se ero disponibile



ad assumere l'incarico di amministratore e dopo che l'assemblea mi ha nominato, ho accettato alle stesse condizioni del precedente amministratore"; di possedere i requisiti richiesti dalla legge per ricoprire l'incarico di amministratore di condominio alla data dell'11.12.2014; di non aver esibito la documentazione attestante la sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 71 bis, 1° co, disp. att. c.c., poiché non era presente al momento dello svolgimento dell'assemblea e poiché non gli era stata richiesta.

In merito a quest'ultima circostanza, l'amministratore, legale rappresentante *pro tempore*, del convenuto Condominio, in ottemperanza all'ordinanza del giudice del 15.01.2016, ha prodotto agli atti del giudizio, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., all'udienza del 15.07.2016, la documentazione attestante il possesso dei requisiti richiesti per ricoprire la carica di amministratore condominiale ai sensi dell'art. 71 bis, 1 comma, disp. att.c.c.: *certificato generale del casellario giudiziale; diploma di geometra; richiesta di iscrizione all'A.N.AMM.I. del 2.12.2014; certificato rilasciato dall'A.N.AMM.I. attestante il titolo di Amministratore professionista per l'anno 2015, rilasciato in data 16.02.201;*, *certificato rilasciato dall'A.N.AMM.I. attestante il superamento con profitto del "corso di aggiornamento obbligatorio per amministratore di condominio per l'anno 2015, anno a decorrere dal quale ha avuto inizio l'incarico di amministratore di condominio per avere deliberato l'assemblea condominiale dell'11.012.2014, quale data di efficacia del mandato, quella del 1.01.2015 (si veda pag. 4 del verbale assemblea condominiale del 11.12.2014, allegato n. 3 del fascicolo della parte attrice, in atti).*

A seguito della novella del 2012, l'accettazione costituisce un nuovo tassello nell'iter formativo del contratto tra il Condominio e l'amministratore e, sebbene il legislatore del 2012 abbia previsto l'accettazione in più commi dell'art. 1129 c.c., lo stesso ha però omissis di indicarne le modalità con cui quest'ultima dovrebbe avvenire.

Si possono, quindi, apprezzare due diverse modalità di accettazione: per fatti concludenti (che costituisce la prassi ormai consolidata nella materia condominiale) ed in forma scritta e, quindi, espressamente.

Tale ultima impostazione vedrebbe, quindi, perfezionato il contratto solo nell'ipotesi in cui l'accettazione dell'amministratore giunga al Condominio per iscritto.

E' evidente che una corretta interpretazione della norma deve portare a ritenere che l'accettazione della nomina possa avvenire anche per fatti concludenti e che il contratto di mandato si possa perfezionare con la delibera con la quale l'assemblea nomina l'amministratore ed accetta la proposta da quest'ultimo avanzata. Ammettere,



quindi, che l'accettazione possa avvenire solo espressamente in forma scritta porta a delineare un iter così rigoroso e rigido che non pare rinvenirsi nella lettera della legge.

Si deve, quindi, escludere un'interpretazione restrittiva dell'art. 1129, comma 2, c.c. che preveda, quale unica forma di accettazione da parte dell'amministratore della propria nomina o rinnovo, il ricorso ad un'accettazione espressa (cfr. Tribunale di Udine, sentenza n. 1015/2019 del 19.08.2019, in www.ilcaso.it).

L'accettazione può dunque avvenire in un momento successivo alla nomina, sia pur prossimo ad essa, giusto il dettato dell'art. 1326 c.c. il contratto si perfeziona nel momento in cui il proponente riceve notizia dell'accettazione, che nel Condominio si verifica quindi solo quando il proponente amministratore viene a conoscenza della delibera di sua nomina da parte dell'assemblea del Condominio e non già dalla data di assunzione della delibera stessa.

L'accettazione può manifestarsi anche attraverso un comportamento concludente, con il compimento cioè di un incombenza a cui solo un amministratore in carica può provvedervi e dunque incompatibile con il rifiuto di accettazione dell'incarico: si pensi magari al pagamento di un debito condominiale con fondi comuni, alla richiesta ai condomini del versamento delle quote di loro competenza o, più semplicemente, alla convocazione di un'assemblea, compito quest'ultimo riservato solo all'amministratore in carica o in proroga (cfr. Tribunale di Palermo, sentenza 9 febbraio 2018, Sez. II civ., Giudice Dott. Sciortino in r.g. 7809/2016, in www.ilquotidianogiuridico.it).

Pertanto, la mancanza dei requisiti indicati dall'art. 71 bis, 1° comma, disp. att., c.c., al momento dell'accettazione del mandato incide sul perfezionamento dell'incarico, giammai sulla validità della delibera.

Il che porta a ritenere che il difetto dei requisiti indicati dall'art. 71 bis, 1° comma, disp. att., c.c., può formare oggetto di autonomo giudizio nei personali confronti dell'amministratore inadempiente e non invece del Condominio, se non per invalidità degli atti compiuti dall'amministratore la cui nomina sia risultata nulla.

Alla luce delle premesse logiche e sistematiche fin qui esposte, la domanda proposta dalla parte attrice in merito alla dichiarazione di nullità e/o annullabilità dall'approvazione del punto 3) di discussione del verbale di assemblea dell' 11.12.2014 impugnato risulta non essere provata e va, pertanto, rigettata, **atteso che la**



pure in percentuale, che le infiltrazioni derivano dalla cattiva esecuzione della realizzazione delle ornie delle finestre, tutto il costo o in parte è da addebitare ai proprietari delle finestre e non a tutti i condomini in tabella di proprietà A come previsto dalla legge 220/12". La spesa di ripartizione sarà effettuata nel seguente modo: il punto 1 del computo metrico sarà addebitato ai condomini proprietari dell'infitto interessato e gli altri 3 punti saranno ripartiti con la tabella di proprietà generale" (si vedano pagg. 4 e 5 del verbale assemblea condominiale del 11.12.2014, allegato n. 3 del fascicolo della parte attrice, in atti).

In primo luogo occorre osservare che ai sensi dell'art. 1117, 1° comma, punto 1, c.c. (*parti comuni dell'edificio*), *"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;...".*

La Corte di Cassazione ha affermato sul punto che alle spese per la conservazione di un muro maestro di edificio soggetto al regime del condominio, anche qualora, per titolo, dovesse appartenere in proprietà esclusiva ad uno soltanto dei condomini, sono tenuti a contribuire (salvo diversa specifica pattuizione) tutti i condomini, in proporzione alle quote di proprietà, secondo il principio generale di cui all'art. 1123, 1° comma, c.c., poiché i muri maestri sono elementi necessari per l'esistenza stessa dell'edificio, in quanto svolgono la funzione di sorreggere tutti i piani e le porzioni di piano e di proteggerli dagli agenti atmosferici (*cf. Cass. civ. n. 1154/1996*). Quindi anche la facciata di prospetto di un edificio condominiale rientra nella categoria dei muri maestri, e, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art.1117, n. 1, cod. civ., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (*cf. Cass. civ. n. 945/1998*).

In particolare, va osservato che in tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio - muri e tetti - (art. 1117, n. 1 cod. civ.) ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 n. 3, cod. civ.)



- deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., non rientrando, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, cod. civ. (cfr. Cass. civ. n. 64/2013; Cass. civ. 11423/1990).

Pertanto, le spese di conservazione della grondaia, in quanto parte integrante del muro perimetrale del fabbricato, e più in particolare del cornicione”, devono essere assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ.(cfr. Cass. civ. n. 64/2013; Cass. civ. 11423/1990).

Sul punto parte attrice non ha fornito alcuna prova idonea, documentale o testimoniale, limitandosi ad affermare che la delibera impugnata sarebbe invalida per **l'assenza di una indagine cognitiva sia sulle possibili cause delle infiltrazione sia sui possibili rimedi da porre in essere per eliminarli che avesse preceduto l'affidamento dei suddetti, poiché “ciò avrebbe consentito, ancora, di stabilire se le presunte infiltrazioni proveniente dalle finestre (di proprietà esclusiva) fossero state provocate dall'incuria dei proprietari o da cause esterne. Nel quale caso, le spese per l'installazione dei gocciolatoi avrebbero dovute essere imputate non a tutti i condomini ma ai singoli proprietari laddove fossero stati necessari”** (si veda pag. 7 dell'atto di citazione depositato in data 9.04.2015, in atti).

Sempre sul punto, parte attrice, sulla quale grava l'onere della prova ai sensi dell'art. 2697 c.c., non ha prodotto agli atti del giudizio neppure il preventivo della “*Impresa Edile Liguori Vincenzo per l'importo di € 23.000 oltre iva*”, approvato dall'assemblea condominiale dell'11.12.2014, dall'esame del quale si sarebbe potuto vagliare ulteriormente l'esistenza dei presupposti della lamentata violazione della ripartizione delle spese di manutenzione nonché l'oggetto dell'esecuzione dei lavori “*sulla parete esterna dello stabile. Lato cortile esterno, per eliminare le infiltrazioni in essere in diverse unità immobiliari*”.

In merito, si rammenta ancora una volta che la Suprema Corte di Cassazione ha statuito che “*In tema di condominio, le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra*



Il Tribunale di Crotona, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti del Condominio "[REDACTED]", sito in Crotona, in persona dell'amministratore, legale rappresentante *pro tempore*, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto annulla la delibera assembleare adottata in data 4.06.2013 dal Condominio "[REDACTED]", sito in Crotona, nella parte in cui l'assemblea ha approvato il punto n. 1 dell'ordine del giorno, "*1) approvazione regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali e decorrenza applicazione*", per le sole parti relative:

- all'approvazione dell'art. 13 del regolamento condominiale, limitatamente, al comma 2°, lett. K, nella parte in cui statuisce che "*E' proibito che l'androne di ingresso, il cortile interno, gli accessi dello stabile e gli stessi sottosuoli siano adibiti a luogo di ritrovo dei ragazzi*"

-all'approvazione delle nuova tabelle millesimali elaborate dall'ing. [REDACTED], **limitatamente alle modifiche riportate nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal C.T.U., ing. [REDACTED]** e depositata telematicamente in data 20.06.2019, in atti, per le ragioni esposte in motivazione;

- rigetta tutte le altre domande proposte dalla parte attrice con riferimento a tutti gli altri motivi di impugnazione;

- dichiara compensata tra le parti i 3/4 delle spese del giudizio;

- condanna il Condominio convenuto alla rifusione di 1/4 delle spese di lite in favore della parte attrice che si liquidano in € 2.000,00, di cui € 518,00 per spese e € 1482,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge se dovuti;

- pone definitivamente a carico di tutte le parti del giudizio le spese di CTU, in solido nei confronti del consulente, e ripartite internamente in parti uguali tra tutte le parti del giudizio.

Crotona, 20 luglio 2020

Il Giudice

dott. Stefano Buttà

