

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TARANTO
PRIMA SEZIONE CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 5594/2024 promossa
da: ### (###) - rappresentato e difeso dall'avv. ### (###) -
nella persona dell'amministratore pro tempore, avv. ###
rappresentato e difeso dall'avv. ### Oggetto: "### delibera
condominiale";

LA CAUSA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso del 20 dicembre 2024, il sig. ### premetteva di
essere proprietario pro quota di un appartamento e di un box auto
piano interrato, di 1/28 di un locale per uso non abitativo e di un
posto auto esterno al condominio sito in ### alla ### di ### n.
7/E.

Allegava che, fin dalla realizzazione dell'edificio e più in particolare
dal 1999, vigeva un regolamento condominiale contrattuale
predisposto dal costruttore con tabelle millesimali allegate,
accettato da tutti i singoli acquirenti delle proprietà del condominio
ed allegato ad ogni singolo atto di proprietà poi trascritto; che
detto regolamento condominiale contrattuale prevedeva che, ogni
decisione riguardante le tabelle millesimali, doveva essere assunta
all'unanimità di tutti i condomini ovvero con il "100% dei
condomini e del 100% del valore dell'edificio in prima
convocazione e con il "100% dei condomini e del 100% del valore
dell'edificio" in seconda convocazione".

Riferiva che il ### si era tenuta in sua assenza un'assemblea
condominiale che a maggioranza, quindi, a suo dire

illegittimamente, aveva approvato nuove tabelle millesimali e un nuovo regolamento.

Deduceva, inoltre, che non sussistevano i presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. c.c., comma 1, ovvero errori apprezzabili o mutate condizioni di una parte dell'edificio, per giustificare, in ogni caso, la modifica delle tabelle millesimali, fino ad allora previgenti, senza l'unanimità dei condomini.

Affermava che, a mente dell'art. 1135 c.c., l'approvazione/rettifica/modifica delle tabelle millesimali o del regolamento condominiale contrattuale, non rientrava tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale ### infine, che le nuove tabelle millesimali e il conseguente regolamento contrattuale approvato in assemblea presentano innumerevoli profili di criticità tali da determinarne comunque un vizio genetico.

Nel procedimento si formulava istanza di sospensiva della delibera assembleare condominiale del 09.02.2024, potendone derivare un grave danno all'attore.

Concludeva chiedendo di accertare e dichiarare la nullità ed annullabilità della delibera assembleare del 09.02.2024 e di tutti gli effetti ad esso collegati; di accertare e dichiarare l'erroneità ed infondatezza delle nuove tabelle millesimali e del regolamento di condominio approvato nell'assemblea del 09.02.2024; con vittoria di spese e competenze.

LA DIFESA DEL RESISTENTE

Si costituiva in giudizio nella persona dell'amministratore pro tempore, il ### di ### di ### 7/E, che eccepiva l'inammissibilità della domanda giudiziaria per decadenza dal diritto di impugnativa della delibera del 09.02.2024.

Premetteva che secondo la giurisprudenza della Cassazione le delibere assembleari aventi ad oggetto l'approvazione delle tabelle millesimali e/o anche del regolamento condominiale non erano interessate da nullità ma solo, ricorrendone i presupposti, da annullabilità, purché impugunate entro trenta giorni.

Asseriva che la comunicazione della delibera era avvenuta in data 14 febbraio 2024 o, al più, secondo la tesi del ricorrente, il 23 febbraio 2024.

Ad ogni buon conto, affermava che il ricorrente, il ###, depositava presso la ### di Conciliazione Italiana - sede di ### - l'istanza di mediazione omettendo, però, di trasmettere, al ### resistente detta istanza, come richiesto per impedire la decadenza dall'art. 8 del d.lgs. 28 del 2010.

Al riguardo allegava, infatti, verbale del mediatore che dava atto della notifica della comunicazione richiesta dall'art.8 del d.lgs.28/2010, solo il ###, ben oltre il termine decadenziale ultimo del 23 marzo 2024.

Deduceva, pertanto, suffragato da copiosa giurisprudenza sul punto, la decadenza del ### dal diritto di richiedere una pronuncia di annullamento della delibera in questione.

Ancora in via preliminare e pregiudiziale, eccepiva la mancanza di simmetria tra l'oggetto della mediazione e il contenuto del ricorso ex art. 281 duodecies cpc, notificato dal ricorrente poiché, da un lato l'istanza per procedimento di mediazione aveva ad oggetto le sole tabelle millesimali palesemente frutto di errore in quanto andavano ad alterare la quota di proprietà individuale mentre, nel ricorso giurisdizionale, si ampliava la domanda deducendo la nullità anche del regolamento di nuova approvazione. Eccepiva pertanto il mancato avveramento della condizione di procedibilità. Contestava poi diffusamente la circostanza per cui l'assemblea non avrebbe potuto a maggioranza procedere a deliberare in merito alle tabelle e al regolamento condominiale poiché si era in presenza di entrambe le casistiche previste da citato art. 69 disp. att. c.c., comma 1, numeri 1 e 2.

Deduceva, attraverso un esame diacronico delle vicende che avevano interessato il condominio in questione, una ricostruzione delle modificazioni di fatto intervenute negli appartamenti di vari proprietari (chiusura di verande, irregolarità urbanistiche ecc.) e degli errori (volti a favorire tra l'altro le proprietà individuali del sig. ### che viziavano le tabelle in uso, fino ad arrivare alla decisione di affidare ad un tecnico imparziale la redazione di nuove tabelle e di un nuovo regolamento.

Eccepiva, inoltre, la possibilità di approvare un nuovo regolamento in qualsiasi sede ###seno all'assemblea condominiale, come avvenuto nel caso di specie.

Concludeva per il rigetto del ricorso introduttivo in quanto inammissibile, improponibile e/o improcedibile per tutti i motivi di cui alla premessa; sempre in via preliminare, chiedeva la revoca del provvedimento di sospensione della delibera impugnata del 07.01.2025, in quanto il ricorso introduttivo era inammissibile, improponibile, improcedibile e, in ogni caso, infondato in fatto e in diritto, oltre che del tutto sfornito di prova; chiedeva nel merito, di rigettare comunque il ricorso introduttivo in quanto infondato in fatto e in diritto, oltre che destituito di prova; con vittoria di spese e competenze del giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato per i motivi di seguito espressi.

DI PRENDERE POSIZIONE SUI FATTI POSTI DAL### E IL PRINCIPIO DI NON CONTESTAZIONE

Il ricorrente afferma che il regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali elaborate nel 1999 dall'originario costruttore e approvate dai singoli condomini unitamente all'acquisto delle proprietà individuali costituisca un regolamento c.d. "contrattuale" per la cui modifica è necessaria l'unanimità dei consensi.

Tale affermazione non è stata contestata dal convenuto amministratore di condominio che negli atti difensivi deduce, innanzitutto, la decadenza del ricorrente dall'azione di annullamento della delibera assembleare da parte del ### avendo il condominio ricevuto la comunicazione di cui al comma 1 dell'art.8 del d.lgs.28 del 2018, solo in data 7 maggio 2024, ovvero oltre i trenta giorni previsti dalla legge (l'art.1137, comma 2 c.c., stabilisce, infatti, che le delibere contrarie alla legge o al regolamento devono essere impugnate nel termine perentorio di 30 giorni).

Nella costituzione, inoltre, viene argomentata diffusamente la sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. 69 disp. att., affinché l'assemblea, anche in mancanza dell'unanimità, possa addivenire, con le maggioranze del 1136, 2 comma, c.c., alla revisione-modifica delle tabelle millesimali, soffermandosi sulla presunta presenza di errori ed inesattezze oltre che di mutate condizioni di una parte dell'edificio.

Al contrario, il convenuto non ha preso posizione sulla circostanza, a più riprese dedotta dal ### nell'atto introduttivo, dell'inefficacia di qualsiasi deliberazione in materia di tabelle millesimali se non assunta all'unanimità in virtù della natura contrattuale del regolamento e delle tabelle del 1999 come, peraltro, confermato dal sistematico fallimento di qualsiasi iniziativa assunta negli anni per la loro modifica.

Come ricordato anche dalla Cassazione "il convenuto, a fronte di una allegazione da parte dell'attore chiara e articolata in punto di fatto, ha l'onere ex art. 167 c.p.c. di prendere posizione in modo analitico sulle circostanze di cui intenda contestare la veridicità e, se non lo fa, i fatti dedotti dall'attore debbono ritenersi non contestati, per i fini di cui all'art.115 c.p.c." (cfr. Cass. Sez.VI Ord. n.9439 del 23/3/2022; Rv. 664451 - 01).

La giurisprudenza che ha indagato l'istituto della non contestazione prima della sua espressa codificazione nell'art.115 c.p.c., ha chiaramente illustrato che - al pari del potere di allegazione - anche il potere di contestazione esprime sul piano processuale il potere di disposizione della situazione giuridica sostanziale.

In tema va ricordato che Cass. SU n.761/2002 ha affermato testualmente che "la disponibilità giuridica sostanziale si atteggia, in sede giurisdizionale, come potere delle parti di determinare l'oggetto della lite" e che "si tratta, quindi, di un ambito di incidenza estraneo alla determinazione del thema probandum ed inerente soltanto alla determinazione del tema di fatto che è alla base della controversia".

Di conseguenza non va provato ciò che non è controverso o, per meglio dire, il difetto di contestazione incide sull'istruttoria, nel senso di sottrarre all'accertamento giudiziale il fatto non contestato. ### E ### Applicando queste coordinate ermeneutiche al caso di specie occorre, quindi, assumere l'esistenza di un regolamento condominiale contrattuale predisposto dal costruttore originario con tabelle millesimali allegate, accettato da tutti i singoli acquirenti delle proprietà del condominio ed allegato ad ogni singolo atto di acquisto della proprietà poi trascritto.

Corollario - anche esso incontestato - della natura contrattuale del regolamento e delle tabelle millesimali in questione, è la necessità dell'unanimità dei condomini sia per la valida costituzione dell'assemblea sia per l'esercizio del potere deliberativo: "le decisioni devono essere prese con il "100% dei condomini e del 100% del valore dell'edificio in prima convocazione e con il "100% dei condomini e del 100% del valore dell'edificio in seconda convocazione" (cfr. ricorso introduttivo pag.2).

In mancanza di qualsiasi presa di posizione su tale fatto, si deve ritenere, pertanto, che i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, sottoscrivendo un regolamento contrattuale c.d. "puro" si siano impegnati espressamente ad accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto dagli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla diversa convenzione di cui all'art. 1123, 1° comma, ultima parte, c.c.. ### contrattuale può, infatti, derogare al criterio legale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e il godimento dei beni comuni e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, che è fondato sul rapporto tra il valore proporzionale di ciascuna proprietà espressa in millesimi e il complesso condominiale.

Il regolamento condominiale contrattuale concretizza, pertanto, questa deroga che è espressione al massimo grado della volontà dei condomini plasmando a piacimento la realtà oggettiva.

Da tale decisione discendono importanti conseguenze sostanziali - poiché, di fatto, la misura della contribuzione è sottratta al necessario rispetto del parametro legale della proporzionalità fissato dagli artt. 1223 e 68 disp. att. c.c. - e rilevanti implicazioni processuali, con riferimento alla patologia delle decisioni dell'assemblea dei condomini.

LA NULLITA' ### 9.2.2024

Appurata la natura giuridica contrattuale del regolamento condominiale e delle allegate tabelle millesimali sottoscritte da tutti i condomini nel 1999, può procedersi ad esaminare la richiesta dell'attore di accertare e dichiarare la nullità della delibera condominiale di approvazione delle nuove tabelle e, in via logicamente subordinata, di pronunciarne l'annullamento.

Procedendo con ordine, le S.U. della Cassazione nel 2021 (Cass. S.U. n.9839/2021) hanno ribadito che in materia di delibere condominiali - nonostante la chiara preferenza del legislatore per l'azione di annullabilità per esigenze di stabilità e certezza delle decisioni - è predicabile anche la nullità poiché "esistono categorie nel mondo del diritto che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico al di fuori e prima della legge" con "un limitato ambito applicativo con riferimento alle deliberazioni affette dai vizi più gravi".

Limitatamente a quel che qui rileva, la nullità, come vizio strutturale del provvedimento, colpisce le delibere con oggetto impossibile. ### è impossibile "di fatto" quando non può portarsi a realizzazione quanto statuito dall'organo collegiale ed è impossibile "di diritto", quando l'assemblea ha sconfinato rispetto alle "attribuzioni" sue proprie.

Nonostante l'art. 1135 c.c. richiami tra le attribuzioni assembleari quelle relative alla ripartizione delle spese e alla gestione delle parti comuni, la ricordata natura "contrattuale" del regolamento condominiale impone, nel caso di specie, di concludere per la nullità della delibera del 9 febbraio 2024.

Riprendendo le parole delle S.U. della Cassazione del 2021: "l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi".

È proprio il metodo contrattuale, all'epoca liberamente scelto dai condomini di ### di ### per regolamentare secondo una "diversa convenzione" le spese e la fornitura dei servizi comuni, ad impedire che la semplice maggioranza, pur qualificata, possa determinarsi nel senso di una modifica del regolamento e delle tabelle del 1999.

Detto altrimenti, se in ossequio alla "regola contrattuale" sono stati stabiliti nel regolamento condominiale contrattuale, ad esempio,

criteri di ripartizione delle spese comuni difforni rispetto a quanto imporrebbe il criterio "proporzionale" di cui all'art.1223 c.c., solo un nuovo esercizio dell'autonomia privata potrà consentire (all'unanimità) la modifica di quegli accordi o la loro estinzione (il contratto può essere sciolto per mutuo consenso tra le parti).

Pertanto, essendo l'azione di nullità non soggetta a termine di prescrizione o di decadenza, l'impugnazione del signor ### non può essere considerata intempestiva e, alla luce della accertata nullità per impossibilità giuridica dell'oggetto, la delibera del 9 febbraio 2024 va dichiarata nulla.

Conseguenza necessaria è il rigetto dell'eccezione di decadenza formulata da parte convenuta con riferimento alla delibera condominiale annullabile in quanto la decadenza, ex art.1137 c.c., è riferibile solo all'azione di annullabilità e non all'azione di nullità che, al contrario, può essere esperita in ogni tempo (1422 c.c.).
DI OPERATIVITA' ###69 DISP.ATT.

Il convenuto sostiene, comunque, la validità della delibera ai sensi dell'art. 69 disp. att. che consente la rettifica o la modifica delle tabelle millesimali a maggioranza qualificata in due casi: quando sono conseguenza di un errore o quando sono mutate le condizioni di fatto o di diritto dell'edificio.

Anche tale argomento non coglie nel segno poiché la norma in questione va interpretata tenendo in considerazione la premessa logica dell'incontestata natura contrattuale della tabella millesimale del ### di ### di ### 7/E.

In sostanza, l'errore che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (### Cass. civ., Sez. VI-2, 25 gennaio 2018, n. 1848). ### parte, la disposizione, quando fa riferimento alle variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari a seguito delle mutate condizioni dell'edificio per sopraelevazione, per incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari, allude a mutamenti oggettivi, verificabili nella realtà empirica.

Entrambi i presupposti di fatto necessari per procedere alla revisione o alla modifica delle tabelle paiono, al contrario,

logicamente inapplicabili laddove la stessa autonomia privata ha derogato al criterio legale ed oggettivo di ripartizione delle spese per accoglierne uno diverso e soggettivo, dipendente dalla volontà privata, che potrà essere posto nel nulla solo da un atto uguale (all'unanimità) e contrario. ###à al regolamento e alle tabelle millesimali contrattuali dell'art.69 disp.att. trova conforto nelle pronunce della giurisprudenza di legittimità: "In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla diversa convenzione di cui all'art. 1123, 1° comma, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle" (Cass.Sez.II, 23.1.2023 n.1896).

Ancora: "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 cosiddetta "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. Sez. 2, Sentenza n. 7908 del 12/06/2001 (Rv. 547408 - 01).

Infine: "Questa Corte ha già spiegato, e il principio va riaffermato, come, soltanto qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo

modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la quale, come visto, attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle" (Cass. Sez. VI-2, 25 gennaio 2018, n.1848).

Per tale motivo l'eccezione del convenuto deve essere disattesa.

Pertanto, la domanda, nei termini precisati, va accolta e, di conseguenza, dichiarata la nullità della delibera 9.2.2024 del Condomino via ### di ### 7/E "Verbale di assemblea straordinaria in seconda convocazione".

Le spese seguono giocoforza la soccombenza del resistente; si liquidano come da dispositivo anche tenuto conto della effettiva attività svolta.

P.Q.M.

Decidendo sulla domanda iscritta al n. r.g. 5594/2025, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede: accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera del 9.2.2024 del Condomino via ### di ### 7/E "Verbale di assemblea straordinaria in seconda convocazione"; condanna il ### via ### di ### 7/E, nella persona del suo amministratore pro tempore ### al pagamento delle spese processuali sopportate dal ricorrente, che si liquidano, in suo favore, in euro 2.540,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge