

## BREVE COMMENTO ALLA SENTENZA DELLA CASSAZIONE 18477/2010

La sentenza della Sezioni Unite della Cassazione 9 agosto 2010, n. 18477 rappresenta senza alcun dubbio una svolta, perché ha l'ambizione di riorientare tutte le interpretazioni dei giudici in merito a un problema chiave: la modifica dei millesimi condominiali. Staremo a vedere, se poi davvero riuscirà nel suo intento. Le sue prime interpretazioni a "caldo", paiono però un po' affrettate. Millesimi modificabili in assemblea, con la maggioranza dei presenti che possiedono almeno metà delle quote di proprietà? Oppure applicazione limitata solo alla ripartizione di certe spese? C'è del vero e del falso in entrambe queste affermazioni. Vediamo di approfondire la questione.

Va subito premesso che non è affatto una novità la tesi che siano modificabili i millesimi, anche se allegati a un regolamento condominiale contrattuale, approvato da tutti gli acquirenti di appartamenti in condominio. Si tratta anzi dell'indirizzo prevalente tra i giudici, già consolidatosi in passato con diverse sentenze, anche della Cassazione. L'argomentazione su cui si basa è che la decisione presa in assemblea o accettata da tutti con cui si scrivono le tabelle millesimali non può determinare il valore delle singole unità immobiliari, che è quello che è, ma solo parametri tecnici per calcolarlo, nel rispetto della legge. Quindi già in passato la Cassazione, anche in Sezioni Unite (sentenza n. 6222 del 1997) aveva affermato che l'impugnazione in giudizio dei millesimi stabiliti contrattualmente era possibile, solo se essi contrastavano - in conseguenza di un errore - con il dettato dell'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile, che stabilisce tra l'altro che "I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". La revisione della tabella contrattuale non era invece ammessa in caso di errore vizio del consenso a norma dell'articolo 1428 Codice Civile, per il suo contenuto negoziale. Benchè questa argomentazione sia stata contestata, in termini attenuati, da una fronda della Cassazione, anche recente (sentenza n. 7300 del 2010), rimane la prevalente anche nella giurisprudenza di merito. La vera novità della nuova sentenza è un'altra: portando alle ultime conseguenze questa tesi, ha affermato che i millesimi impropriamente definiti come "contrattuali" possono essere modificati non solo in giudizio, in seguito ad impugnazione anche da parte di un solo condomino, per "errore" (art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile), ma anche molto prima, in assemblea. Infatti, se essi sono frutto di una semplice indagine ricognitiva sul valore della proprietà, e non di un accordo negoziale, non si vede davvero perché non possono essere cambiati con la stessa maggioranza prevista per l'approvazione del regolamento (maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi). Per inciso, ci pare che le Sezioni Unite dimentichino che, mentre l'articolo 69 delle disposizioni di attuazione (impugnazione) è dichiarato inderogabile per legge, non è valutato come tale l'articolo 68, quello che stabilisce che i millesimi vanno rapportati al valore reale delle unità immobiliari. Dimenticano inoltre che l'articolo 68 delle disposizioni di attuazione non individua in concreto i parametri per la realizzazione delle tabelle, limitandosi ad affermare un principio di diritto "*i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quelli dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio*".

Benchè la sentenza di cui trattiamo si pronuncia su un caso particolare di millesimi d'uso (riscaldamento), e perdipiù rispetto a un condominio che non dotato di tabella allegata al regolamento contrattuale, non si può negare che le Sezioni Unite abbiano colto l'occasione, come è loro compito, di tentare di dirimere una volta per tutte il nodo dei millesimi in generale, tra l'altro occupandosi sostanzialmente di quelli di proprietà e, più in particolare, di quelli approvati all'unanimità perché predisposti dal costruttore del palazzo e accettati anche dai successivi acquirenti di un appartamento. Del resto le conclusioni tratte, hanno permesso ai giudici di bypassare alla grande ogni distinzione tra millesimi di proprietà e di uso fatta dalla giurisprudenza precedente. Si afferma infatti che qualunque ripartizione millesimale, sia essa relativa al valore dell'unità immobiliare, che relativa solo alla spartizione di determinate spese (acqua, riscaldamento, piscina, e via elencando) è determinabile a maggioranza nel rispetto della legge.

Il guaio è che le Sezioni Unite lanciano una vera e propria "bomba", forse senza accorgersene, quando contestano le tesi precedenti secondo cui "*le tabelle millesimali, essendo predisposte anche*

*al fine del computo delle maggioranze nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione ed alla validità delle deliberazioni assembleari e non possono quindi formarne oggetto".* Affermano infatti che *"un criterio di identificazione delle quote di partecipazione condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il valore dell'intero edificio, preesiste alla formazione delle tabelle millesimali e consente di valutare (ove occorre a posteriori ed in giudizio) se i quorum di costituzione dell'assemblea e di deliberazione sono stati raggiunti"*. Ciò, all'atto pratico, significa che, una volta modificate le tabelle, potrebbe essere contestata qualsiasi decisione presa in precedenza con maggioranze che, in seguito alla revisione, sono cambiate. Non rassicura più di tanto il fatto che le delibere prese con maggioranze insufficienti sono solo annullabili, se impugnate entro 30 giorni da quando se ne è venuti a conoscenza. Infatti se l'impugnazione ci sarà, è da prevedere che non riguarderà solo l'oggetto della delibera, ma, in seconda istanza, anche l'esattezza del calcolo dei millesimi con cui è stata presa, con la conseguenza che la revisione dei millesimi diverrà in futuro uno degli argomenti preferiti delle liti condominiali, per la gioia dei periti di parte e d'ufficio che d'ora in poi troveranno una nuova, insperata fonte di reddito.

a cura di Matteo Rezzonico