

- Il punto 6, invece, attiene alla modifica delle tabelle millesimali di gestione, in funzione del cambio della destinazione d'uso di alcune unità immobiliari facenti parte di un complesso originariamente unico di cui era esclusivo proprietario il OMISSIS e che è stato poi frazionato in diverse unità ad uso ufficio oltre a cantine, depositi e vari box ad uso autorimessa privata.

Del predetto compendio immobiliare era parte anche l'ufficio di proprietà dell' OMISSIS che, diversamente dagli acquirenti delle altre unità cedute, che hanno mutato la destinazione degli immobili da uso ufficio ad uso abitativo, continua ad utilizzare l'immobile come studio legale.

Nel caso di specie, il mutamento della destinazione d'uso ha reso necessario l'adeguamento delle tabelle di gestione all'attuale assetto proprietario e l'aggiornamento dei criteri di riparto delle spese in relazione all'effettiva utilizzazione degli spazi comuni mediante modifica del cd. coefficiente di destinazione di cui alla relazione tecnica relativa ai criteri di calcolo delle tabelle millesimali, allegata al regolamento condominiale. Si è quindi deciso, al fine di evitare disparità di trattamento tra i condomini, di attribuire alle unità immobiliari oggetto di trasformazione il coefficiente di destinazione già previsto per le unità immobiliari abitative, che è pari a 1, con modifica del precedente coefficiente di destinazione che per gli immobili ad uso ufficio è pari 1,5 (cfr. relazione tecnica allegata al regolamento condominiale).

Rispetto al punto 6 della delibera, la contestazione attorea attiene sia ai *quorum* di approvazione della stessa, che necessiterebbe dell'unanimità dei consensi non essendo sufficiente il numero di voti richiesto ai sensi dell'art. 1136 c. 2 c.c., sia all'indeterminatezza dell'oggetto della stessa.

- Costituendosi in giudizio, il Condominio ha chiesto il rigetto delle domande avversarie e la conferma della piena validità della delibera adottata. Parte convenuta, con riferimento al punto 2, ha contestato la legittimazione ad impugnare la delibera da parte dell'attore, avendo lo stesso partecipato all'assemblea condominiale del 16.06.2015 ed espresso voto favorevole. Con riferimento al punto 6, ha negato che fosse necessaria l'unanimità, trattandosi di delibera modificativa di tabelle di gestione ricognitive dei criteri legali di cui agli artt. 1123 ss c.c.

- Le difese del Condominio di OMISSIS appaiono condivisibili e le domande attoree vanno rigettate.

Ritenuto in diritto che

- Con riferimento al punto 2 della delibera del 16.06.2015, l'attore contesta che gli siano state addebitate delle spese a lui non imputabili.

Tuttavia la circostanza, già evidenziata, della partecipazione all'assemblea e dell'espressione di voto favorevole all'approvazione del punto della delibera in esame anche da parte dello stesso avv. OMISSIS priva l'attore della legittimazione all'impugnazione.

Ai sensi dell'art. 1137 c.c. la legittimazione ad agire per l'annullamento della delibera condominiale spetta solo al "condomino assente, dissenziente o astenuto" e non al condomino che abbia partecipato all'assemblea ed abbia espresso voto favorevole.

Nemmeno può condividersi la tesi attorea per cui si tratterebbe di delibera nulla e, come tale, impugnabile da chiunque.

Come noto, infatti, *"In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"* (cfr. Cass. Civ., sez. un., 07/03/2005, n. 4806).



Nel caso in esame non si configura un'ipotesi di nullità, atteso che la delibera impugnata non è una delibera priva degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito, con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incide sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o che sia comunque invalida in relazione all'oggetto.

Con riferimento al punto 6 della delibera, l'attore lamenta che l'atto di revisione delle tabelle millesimali incidenti sul riparto delle spese dovesse essere approvato all'unanimità, non essendo sufficiente il voto favorevole della maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c. 2 c.c.

A sostegno di ciò fa richiamo, in particolare, alla formulazione dell'art. 69 disp. att. c.c. modificato dalla legge n. 220/12 che, diversamente dalla previgente versione, richiede "l'unanimità" ai fini delle modifiche dei valori delle singole unità immobiliari espressi nelle tabelle millesimali, consentendo deliberazioni a maggioranza solo per i casi eccezionali individuati al secondo comma.

A supporto delle proprie argomentazioni, l'attore ritiene dirimente la circostanza della natura contrattuale del regolamento condominiale (e quindi delle tabelle millesimali che ne costituiscono parte integrante), che può essere modificato solo all'unanimità.

L'assunto attoreo va smentito facendo richiamo all'orientamento espresso dalle Sezioni Unite con pronuncia n. 18477 del 2010 e tutt'ora condiviso, benché riferito alla previgente formulazione della norma.

Ai fini dell'individuazione dei *quorum* richiesti per la modifica delle tabelle millesimali, fondamentale è l'indagine circa il contenuto delle stesse, non la loro inclusione in un regolamento che abbia natura contrattuale piuttosto che in un regolamento che abbia natura deliberativa. In altri termini, ai predetti fini occorre verificare se le tabelle siano ricognitive o derogatorie rispetto ai criteri legali individuati dal codice civile.

Le tabelle millesimali che non derogano ai criteri legali di cui al c.c., anche nel caso in cui queste siano parte integrante di un regolamento avente natura contrattuale, non hanno natura negoziale ma hanno carattere accertativo di un obbligo (quello di concorso nelle spese condominiali) che ha fonte legale, trovando origine direttamente nella legge. In questi casi l'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, quindi, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica, con la conseguenza che per la sua validità in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi.

Proprio questa è l'ipotesi ricorrente nel caso in esame, dove non vi è stata una modifica della portata dei diritti e dei doveri di partecipazione alle spese, ma un mero adeguamento matematico - effettuato in base ai canoni civilistici - del coefficiente di destinazione all'effettivo assetto proprietario condominiale.

L'orientamento delle Sezioni Unite ha trovato condivisione anche da parte della giurisprudenza successiva alla riforma attuata con l. n. 220/12 e relativa all'interpretazione del novellato art. 69 disp. att. c.c. (cfr. *ex multis* Cass. Civ. sez. II, 13/05/2013, n. 11387).

L'attuale versione della norma si compone di tre commi. I primi due si riferiscono alle tabelle millesimali di proprietà e dispongono la regola dell'unanimità, consentendo il voto a maggioranza per i soli casi tassativamente individuati al secondo comma. Il terzo comma, invece, si riferisce alle tabelle per la ripartizione delle spese prevedendo l'applicazione dei commi precedenti (cioè la regola dell'unanimità e l'eccezione del voto a maggioranza) "*per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali*".

In ordine alla corretta interpretazione dell'ultimo comma, la giurisprudenza, in conformità ai principi di diritto espressi dalle Sezioni Unite, ritiene che l'unanimità occorra solo nel caso in cui le tabelle di spesa redatte in applicazione dei criteri civilistici o convenzionali vengano rettificata o revisionate in senso derogatorio ai criteri legali, essendo sufficiente la sola maggioranza assembleare per l'ipotesi in cui la modifica delle precedenti tabelle di gestione venga effettuata sempre in base a criteri di fonte legale. Esplicita in tal senso è la pronuncia del Tribunale di Siena

del 04.05.2015, secondo cui "la regola dell'unanimità di cui all'art. 69 disp. att. c.c., all'indomani della riforma, rinviene il proprio ambito di operatività con riferimento alle "modifiche" intese come espresse convenzioni di deroga ai criteri di proporzionalità di cui all'art. 1118-1123 c.c. art. 68 disp. att. c.c.; laddove, invece, alle deliberazioni aventi ad oggetto non la modifica della portata dei diritti e doveri di partecipazione alle spese relative alla cosa comune, bensì soltanto la relativa quantificazione, trattandosi di delibere avente valore non negoziale, ma regolamentare, opererà il criterio, ormai invalso in giurisprudenza, della maggioranza qualificata".

Avendo riguardo alle tabelle millesimali di riparto delle spese di cui alla presente vertenza, occorre quindi valorizzare non tanto la circostanza che esse siano parte integrante di un regolamento di natura contrattuale, ma la diversa circostanza che le stesse abbiano contenuto derogatorio o ricognitivo dei criteri legali individuati dal codice civile.

Non derogando alla disciplina di legge e recependo in particolare il canone di proporzionalità in relazione all'uso di cui agli artt. 1123 s.s. c.c. (in tal senso si veda in particolare la relazione tecnica relativa ai criteri di calcolo delle tabelle millesimali), le tabelle di riparto delle spese potevano essere validamente modificate con le maggioranze qualificate di cui all'art. 1136 c. 2 c.c.

Va pertanto disattesa la contestazione attorea relativa alla necessaria unanimità per l'atto di revisione delle stesse.

- Ancora con riferimento al punto 6 dell'impugnata delibera, l'attore ne denuncia la nullità per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto in relazione all'art. 1346 c.c. per mancata allegazione ed illustrazione delle specifiche variazioni alle tabelle millesimali. Anche tale contestazione è priva di fondamento: da un lato non vi è nessun obbligo giuridico di allegazione alla delibera delle modificate tabelle; dall'altro, per quanto concerne l'illustrazione dell'operazione, dal verbale dell'assemblea risulta che siano state adeguatamente esplicate ragioni, portata, decorrenza temporale ed effetti della variazione tabellare.
- Alla luce di quanto sopra devono pertanto rigettarsi le domande dell'attore avv. Scaravilli.
- Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

- Respinge le domande dell'attore OMISSIS
- Condanna l'attore OMISSIS a rimborsare al Condominio OMISSIS le spese di lite, che si liquidano in € 8.000,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e 12,50 % per spese generali.

Milano, 8 maggio 2017

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler