

Le nuove tabelle millesimali si applicano solo alle ripartizioni delle spese successive al passaggio in giudicato della sentenza che modifica i valori millesimali

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II., Sentenza n. 5690 del 10/03/2011

La vicenda

Due condomini impugnavano una delibera che ritenevano invalida perché **aveva approvato, in una soluzione, consuntivi e preventivi relativi anche ad anni precedenti** (dal 2012 al 2018), **non sulla base delle tabelle vigenti nel periodo 2012/2016** (approvate con delibera in data 29.10.2016) ma utilizzando **quelle adottate dal Tribunale della città con sentenza del 2016**; inoltre ritenevano la delibera viziata per errori di calcolo nella ripartizione delle spese e mancata allegazione dei bilanci preventivi, nonché violazione del regolamento.

Il condominio si difendeva osservando che **le nuove tabelle** erano diventate definitive in data 20.07.2016; di conseguenza sottolineava che già nella riunione, tenutasi in data 18.9.2017 per l'approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi sopra detti, si dovevano applicare le nuove tabelle millesimali in vigore; in ogni caso il condominio negava l'esistenza di errori di calcolo.

Volume consigliato

La questione

Le nuove tabelle millesimali si applicano solo alle ripartizioni delle spese **successive al passaggio in giudicato della sentenza che modifica i valori millesimali** o possono essere utilizzate anche per

rendiconti precedenti al passaggio in giudicato della sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica delle vecchie tabelle?

La soluzione

Il Tribunale ha dato torto al condominio.

Secondo il Tribunale **l'efficacia della sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica** dei valori proporzionali delle tabelle millesimali, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, **decorre dal suo passaggio in giudicato e non ha efficacia retroattiva**. Ad avviso dello stesso giudice l'efficacia non retroattiva delle nuove tabelle, non consente di determinare la ripartizione delle spese per precedenti gestioni sulla base dei nuovi valori, dovendo per essi adottarsi le vecchie tabelle.

L'applicazione delle nuove tabelle millesimali con efficacia retroattiva determina un vizio di nullità della delibera.

Le riflessioni conclusive

La mancata impugnazione di una sentenza entro un dato termine o l'esaurimento dei gradi di giudizio disponibili determina il passaggio in giudicato della sentenza, **impedendo la possibilità di riaprire il processo**: infatti la sentenza fa stato fra le parti ed i loro aventi causa (compresi gli eredi), obbligandoli a conformare il loro comportamento a quanto in essa stabilito.

Le sentenze dichiarative, anche chiamate di mero accertamento, non fanno altro che accertare una determinata realtà giuridica con la conseguenza che **sono efficaci anche per i periodi precedenti al passaggio della decisione**; **le sentenze costitutive**, invece sono quelle che creano, modificano o estinguono un rapporto giuridico: **tali decisioni sono efficaci dal momento del loro passaggio in giudicato**.

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica delle tabelle millesimali, nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., si dice che abbia **natura costitutiva**, in quanto abbia la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini. La sentenza di revisione di tali valori, peraltro, in quanto sentenza costitutiva, **non può provvedere sulla ripartizione di spese imputabili a periodi già decorsi**.

Anche la decisione in commento conferma l'impossibilità di determinare la ripartizione delle spese per precedenti gestioni sulla base dei nuovi valori millesimali.

In tal ipotesi, posto che la modifica delle tabelle di ripartizione delle spese, come già rilevato, non può avere efficacia retroattiva, ne consegue che l'unica azione esperibile, da parte del danneggiato, cioè del condominio che per l'errore delle tabelle ha pagato più del dovuto, è **quella di indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c.**

Del resto se da un lato le nuove tabelle non possono avere efficacia retroattiva, dall'altro, però, non vi è motivo per negare al condomino che è stato costretto ad agire in giudizio **il diritto al risarcimento del danno, quanto meno a decorrere dalla domanda giudiziale**, risarcimento che corrisponde alla differenza tra quanto ha pagato e quanto avrebbe, invece, dovuto pagare.

In mancanza, poi, di disposizioni contrarie, il diritto alla ripetizione troverà, per il periodo precedente alla proposizione della domanda di revisione delle tabelle millesimali, **il solo limite della prescrizione ordinaria.**

In ogni caso, neppure l'inerzia del danneggiato potrebbe condurre ad escludere il fondamento della azione di indebito arricchimento ovvero a ridurre l'entità dell'indennizzo dovuto, non essendo applicabile nel caso di specie la disposizione di cui all'art. 1227 c.c. relativa al concorso del fatto colposo del creditore.

Ne deriva che l'iniziativa assembleare che estende retroattivamente la vigenza delle nuove tabelle costituisce atto che, in quanto volto a incidere sulla obbligazione sostanziale di ciascun condomino così come derivante da bilanci già approvati, può essere adottato solo all'unanimità dei consensi degli interessati e non già con semplice deliberazione assembleare.

In ogni caso nella sentenza in commento risulta che in una riunione assembleare del 18.09.2017 siano stati approvati i bilanci consuntivi dal 01.05.2012 al 30.04.2017 e i bilanci preventivi dal 01.05.2012 al 30.04.2018, nonché il bilancio consuntivo lavori straordinari approvati nell'assemblea del 26.04.2012.

Tale fatto merita alcune riflessioni:

1) L'omissione da parte dell'amministratore nella convocazione annuale delle assemblee ai fini dell'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis non può andare a discapito di coloro i quali, **in forza dell'approvazione "cumulativa" di cinque precedenti gestioni**, hanno visto attribuirsi oneri condominiali superiori in base a tabelle non in vigore alla chiusura degli anni gestionali pregressi.

2) L'operato dell'amministratore che non approva rendiconti e preventivi per anni è decisamente illegittimo

Bisogna considerare che prima della riforma del condominio il precedente testo dell'art. 1129 c.c. prevedeva **tra le gravi irregolarità** la revoca da parte dell'autorità giudiziaria dell'amministratore che non aveva reso il conto della sua gestione per due anni.

Attualmente, però, **alla fine di ciascun anno di gestione** l'amministratore **deve convocare l'assemblea** e nella convocazione inserire, tra gli argomenti all'ordine del giorno, **l'approvazione del rendiconto della sua gestione**.

L'art. 1130, n. 1, c.c., specificatamente indica tra le attribuzioni dell'amministratore, l'obbligo di rendiconto la cui illustrazione ed approvazione deve essere indicata nell'ordine del giorno dell'assemblea annuale ordinaria dei condomini.

Del resto l'art. 66 disp. att. c.c., disponendo che l'assemblea deve essere convocata annualmente dall'amministratore, richiama l'art. 1135 c.c. nel cui comma 1 è appunto prevista l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e l'impiego delle residuo attivo della gestione.

Si può quindi affermare che **la regolarità e correttezza della sua gestione deve essere sottoposta al vaglio dell'assemblea** dei condomini che sul punto delibera con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c.

In ogni caso l'obbligo di preventiva informazione dei condomini, in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea, risponde alle finalità di far conoscere ai convocati l'oggetto essenziale dei temi da esaminare. Ne discende che, in considerazione della ratio dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, **l'amministratore non è obbligato a depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici**, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini, che ne facciano richiesta, di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile in modo tale da soddisfare **il diritto di informazione prima dell'approvazione in assemblea**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/le-nuove-tabelle-millesimali-si-applicano-solo-alle-ripartizioni-delle-spese-successive-al-passaggio-in-giudicato-della-sentenza-che-modifica-i-valori-millesimali/>