Cassazione, civ. sez. VI, del 11 febbraio 2015, n. 2726

4.1.2. - Con il quarto motivo, la P denunciava (sotto il profilo della violazione di legge e del vizio di motivazione) l'errata ritenuta intervenuta modifica consensuale (e cioè per *facta concludentia*) delle tabelle millesimali con attribuzione alla porzione d'immobile all'ottavo piano, accorpata all'interno 23, di millesimi non previsti dalla tabella. Per tale modifica - si deduceva è necessaria la forma scritta ad *substantiam* per la validità dell'accordo, con necessità del consenso unanime ove si tratti di tabelle allegate ad un regolamento contrattuale, oppure la procedura dell'art. 69 disp. att. cod. civ., o quanto meno una delibera assembleare.

Venivano formulati i seguenti quesiti: "1. Se il principio della forma scritta ad *substantiam* così come stabilito anche dalle sezioni unite con la sentenza n. 943/99 sia applicabile al caso di specie nel quale, invece, la sentenza impugnata non ha ritenuto necessaria la forma scritta reputando sufficiente un presunto consenso per *facta concludentia* derivante dall'applicazione di fatto di attribuzione di millesimi previsti per un cespite a un altro cespite, senza che vi sia alcun consenso manifestato in forma scritta da tutti i partecipanti alla comunione. 2. Se con la menzionata sentenza della Cass. a S. U. n. 943/99 in mancanza di unanimità e di prova scritta ad *substantiam* non è ammissibile un'applicazione di fatto per il 26/F3, non millesimato dalle tabelle del regolamento condominiale, il condominio avrebbe avuto una sola via legittima per millesimare il cespite, e cioè quella stabilita dall'art. 69 delle norme di attuazione del codice civile assumendo che parte degli spanditoi riportati nel regolamento era stata trasformata in vano abitabile incorporato al sottostante 23/F3 sotto il profilo di aumento della volumetria di tale appartamento, oppure come vano a sé stante benché non autonomo".

Questa Corte ha giudicato non fondato anche questo motivo.

Le ragioni del rigetto sono le seguenti. "È noto che per lungo tempo questa Corte ha ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali è necessario il consenso di tutti i condomini, residuando, ove tale consenso unanime manchi, l'intervento del giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini (cfr. in tal senso: sent. 5 giugno 2008 n. 14951; 19 ottobre 1988 n. 5686; 17 ottobre 1980 n. 5593; 18 aprile 1978 n. 1846; 8 novembre 1977 n. 4774; 6 marzo 1967 n. 520). Le Sezioni Unite n. 18477 del 09 agosto 2010 (Rv. 614401), dopo aver esaminato analiticamente i diversi orientamenti registratisi nel tempo, [sono] peraltro giunt(e) alla conclusione secondo la quale 'In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale;

ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. 1, e, di conseguenza, non è in astratto fondato l'assunto della ricorrente secondo la quale sarebbe stato necessario, in presenza di un regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, il consenso unanime dei condomini per la modifica delle tabelle millesimali ad esso allegate. Esulava, tuttavia, dall'ambito delle modifica delle tabelle millesimali e atteneva alla sola regolare ripartizione delle spese tra i condomini, la questione se l'avvenuto accorpamento all'interno 23 del sovrastante locale non millesimato dopo l'acquisto di quest'ultimo nel 1971 da parte della dante causa della

ricorrente, il mutamento del valore del lavatoio per effetto della sua trasformazione in vano abitabile e del suo accorpamento legittimasse un accordo tra il condominio e la proprietaria che, in assenza di adeguamento della tabella millesimale, tenesse conto della situazione sopravvenuta e che era stato rispettato dalla dante causa della P per diversi anni e dalla ricorrente negli anni successivi al suo acquisto, avvenuto nel 1990. La Corte di appello ha constatato tale situazione e ha considerato legittima la delibera assembleare sotto tale profilo, ritenendo non incidente la modifica convenzionale dei criteri di ripartizione della spesa sui diritti reali dei singoli (vedi Cass. Sezioni Unite 1999 n. 943) e rilevando che era mancata una specifica richiesta di modifica della tabella, cui certamente la P era legittimata (vedi Cass. Sezioni Unite n. 18477 del 2010).

Orbene, con riguardo al primo profilo, occorre osservare che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza rappresentata dalla concreta disapplicazione delle stesse tabelle per più anni può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica dei criteri di ripartizione da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della relativa disciplina, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco, dell'assemblea dei condomini (cfr.: Cass. civ., sez. 2, sent. 10/02/2009, n. 3245). E questo è appunto ciò che è accaduto nel caso di specie.

Quanto al secondo profilo, occorre osservare che, una volta così ricostruita la vicenda, alla signora P non restava che chiedere, ove sussistenti le condizioni, la revisione delle tabelle. Non avendolo fatto, correttamente la Corte di merito ha ritenuto che non sussistessero profili di illegittimità nella deliberazione condominiale impugnata, relativa alla sola ripartizione delle spese. Quanto osservato, consente di ritenere superato anche il rilievo relativo alla necessaria forma scritta che la modifica delle tabelle dovrebbe richiedere secondo la ricorrente, posto che una volta che si sia determinata la approvazione per facta concludentia per effetto della adesione espressa o implicita all'uso della diversa tabella per vari anni, la questione della forma scritta resta assorbita dalla necessaria documentazione delle relative assemblee nelle quali si sono approvate le spese e si è proceduto alla loro ripartizione secondo la diversa nuova tabella".

5.1. "Deve ritenersi che la partecipazione della dante causa dell'appellata con voto favorevole alle reiterate delibere sicuramente adottate dall'assemblea dei condomini prima della vendita alla P per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso (o non) nelle tabelle millesimali o la quiescenza alla concreta applicazione di queste delibere (comprese quelle di ripartizione dei conti dell'impianto di riscaldamento centralizzato) può assumere il valore di un univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali [...] e può dar luogo, quindi, per facta concludentia, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali".