

Con ordinanza n. 5258 del 20 febbraio 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo cui l'assemblea del condominio, al limitato fine di provvedere alle esigenze di ordinaria gestione delle cose e dei servizi comuni, proprio ove manchino tabelle millesimali applicabili in relazione alla specifica spesa effettuata, può deliberare validamente a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi tra i condomini, a titolo di acconto salvo conguaglio (da ultimo, Cass. civ., sez. II, 19 agosto 2021, n. 23128).

È altrettanto pacifico in giurisprudenza che sia nulla la deliberazione adottata a maggioranza la quale stabilisca criteri "capitari" di ripartizione delle spese, in deroga ai parametri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c. (Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2013, n. 27233).

La nullità di una deliberazione condominiale che provveda a maggioranza ad approvare un criterio capitario di ripartizione delle spese è, inoltre, assoluta e insanabile, il che comporta la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

È quindi del tutto irrilevante che la delibera sia stata eseguita o che si sia formata una prassi tra i condomini in ordine alla ripartizione delle spese pro-capite.

Una deliberazione nulla dell'assemblea condominiale, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può finché (o perché) non impugnata, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, a differenza di ciò che invece concerne le deliberazioni soltanto annullabili.

La nullità della deliberazione assembleare costituisce altresì fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione, sempre a differenza delle ipotesi di mera annullabilità (Cass. civ. n. 23076 del 2018).

Né l'ordinamento conosce per le deliberazioni condominiali nulle un meccanismo sanante, sul modello di quelli previsti per il testamento (art. 590 c.c.) o per la donazione (art. 799 c.c.), ove ad esse sia data volontaria esecuzione. Inoltre, l'ormai costante interpretazione della Suprema Corte (Cass. civ. n. 30305 del 2022; Cass. civ. n. 26042 del 2019) avverte che, alla stregua degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali deve avere la veste di una deliberazione assembleare e perciò non sono configurabili approvazioni o revisioni per "facta concludentia".

L'art. 68 disp. att. cod. civ. dispone, del resto, che la tabella millesimale sia "allegata al regolamento di condominio", e il regolamento è soggetto a forma scritta *ad substantiam* (Cass. Sez. Unite, 30 dicembre 1999, n. 943). Sarebbe di per sé intrinsecamente equivoco, e non deporrebbe affatto per una volontà tacita o presunta di approvare o variare le tabelle, il comportamento mantenuto dalla maggioranza o pure dalla unanimità dei condomini che, a fronte di reiterate deliberazioni invalide, aduse a ripartire le spese in violazione dei criteri previsti dalla tabella vigente, non abbia provveduto a proporre impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c. (si veda già Cass. civ. n. 8863 del 2005).

Riferimenti Normativi:

- art. 1130 c.c.
- art. 1137 c.c.
- art. 68 disp. att. c.c.