

## Impugnazione tabelle millesimali e legittimazione

A seguito della pronuncia delle Sezioni Unite n. 18477/10, che aveva stabilito la legittimità delle tabelle millesimali adottate a maggioranza dei condomini, la sentenza della Cassazione n. 11757 del 11/07/2012 ha negato, sia pure con un *obiter dictum*, che l'amministratore sia legittimato al giudizio per l'impugnazione della tabella millesimale.

Invero la S.C., nella nuova pronuncia sopra riportata, ha ammesso la legittimazione passiva dell'amministratore al fine del giudizio di impugnazione formale della delibera che ha adottato la tabella ma ha escluso, sia pure occasionalmente, che detta legittimazione sussista anche in caso di impugnazione, nel merito, della stessa tabella millesimale.

Per la Cassazione, infatti, permane la legittimazione di ogni singolo condomino che deve, necessariamente, essere evocato in giudizio qualora in discussione sia non già la legittimità formale della delibera di approvazione, bensì la legittimità della tabella stessa, in altri termini, la congruità delle proporzioni dei valori ivi riportati.

Il dubbio sull'argomento, come sopra accennato, lo aveva introdotto la pronuncia delle Sezioni Unite che aveva ammesso che la tabella millesimale potesse essere adottata, a maggioranza, dall'assemblea, anziché all'unanimità dei condomini, sulla base dell'assunto che le tabelle, ontologicamente simili al regolamento di condominio ex art. 1138, potessero seguire lo stesso procedimento di formazione; allo stesso modo, il mutamento dalla natura "contrattuale" delle tabelle a quella "assembleare" aveva suggerito, a gran parte della dottrina, che il Giudice, in mancanza di maggioranza, potesse decidere con la sola presenza in contraddittorio dell'amministratore, rappresentante del condominio.

La Cassazione, per ora, sembra orientata in maniera diversa, atteso che considera le tabelle giudiziali ancora un procedimento di accertamento di proprietà singole e non un semplice mezzo, sempre modificabile, per poter gestire il caseggiato, come lo sono le tabelle adottate dall'assemblea.

In altri termini, secondo l'orientamento attuale, le tabelle previste da regolamento (sia esso assembleare che contrattuale) possono essere formate o modificate a maggioranza, in quanto la legge le reputa necessarie alla ripartizione delle spese e, in generale, al funzionamento degli organi del condominio; ma se queste vengono contestate e poste sub iudice questi deciderà, in via definitiva e con effetto di giudicato sostanziale, nei confronti di tutti i singoli condomini, con la partecipazione necessaria degli stessi al giudizio.

La legittimazione dell'amministratore, invece, permane per l'annullamento dell'atto per vizi formali della delibera o della sua formazione (difetto di maggioranze, vizi di convocazione ecc.) .

[Paolo Gatto](#)