

Giuseppe Bordolli - 2023-01-11

## Sentenza revisione delle tabelle e ripartizione delle spese pregresse

In considerazione della sua natura costitutiva, la sentenza di revisione delle tabelle non consente di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini

[Tribunale di Torino -sez. VIII civ.- sentenza n. 3864 del 05-10-2022](#)

Indice

- 1. La vicenda
- 2. La questione
- 3. La soluzione
- 4. Le riflessioni conclusive

### 1. La vicenda

Un condomino proponeva opposizione nei confronti del decreto ingiuntivo, richiesto ed ottenuto dal condominio per il mancato pagamento di spese per la gestione ordinaria degli anni 2018 e 2019 e per la gestione straordinaria relativa ai lavori di ripristino gronda e cornicione. Con l'opposizione, il condomino chiedeva al Tribunale, oltre alla revoca del decreto ingiuntivo, l'annullamento della delibera assembleare che aveva approvato i bilanci consuntivi e i relativi stati di ripartizione, sulla scorta dei quali l'ingiunzione era stata emessa.

A fondamento dell'opposizione il condomino, tra l'altro, deduceva che la deliberazione posta alla base della pretesa creditoria era invalida in quanto le spese condominiali erano state erroneamente ripartite sulla base delle vecchie tabelle risalenti all'anno 1949, mentre ad avviso dell'attore si sarebbero dovute applicare i nuovi valori millesimali rideterminati con la sentenza del Tribunale, provvisoriamente esecutiva e confermata in appello; di conseguenza pretendeva l'annullamento della delibera impugnata e la revoca del decreto ingiuntivo; in ogni caso chiedeva accertarsi che, dalla data della domanda introduttiva del giudizio di

revisione delle tabelle millesimali, la caratura millesimale applicabile era quella minore determinata con la sentenza del Tribunale. Il condominio si costituiva in giudizio e, oltre ad eccepire preliminarmente la tardività dell'impugnazione della delibera, essendo decorso il termine di trenta giorni previsto dall'articolo 1137 c.c., ne difendeva la correttezza, chiedendo che ne venisse accertata la legittimità.

## 2. La questione

La sentenza di revisione delle tabelle può provvedere sulla ripartizione di spese imputabili a periodi pregressi?

Potrebbero interessarti anche

[I comportamenti concludenti possono modificare le tabelle millesimali?](#)

[L'autorizzazione preventiva a modifiche nelle tabelle millesimali](#)

[Danno per la perdita del rapporto parentale: nuove tabelle](#)

## 3. La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio. Secondo lo stesso giudice il credito azionato dal condominio col decreto ingiuntivo si è fondato su una delibera regolarmente approvata e non più suscettibile di essere annullata, né di essere indirettamente rimessa in discussione con la contestazione dei debiti risultanti dai riparti approvati. In ogni caso il giudice piemontese ha evidenziato come sia pacifica la natura costitutiva della sentenza che revisiona o modifica le tabelle esistenti e, quindi, la mancanza di efficacia esecutiva di tale statuizione prima del suo passaggio in giudicato. Il Tribunale ha comunque escluso che fosse possibile – come ha chiesto l'attore – accertare la data di vigenza delle nuove tabelle costituite con sentenza: sia perché la questione è risultato ancora sub iudice, essendo stata impugnata in Cassazione la sentenza d'appello; sia perché la sentenza costitutiva delle nuove tabelle non ha efficacia retroattiva. Alla luce di quanto sopra l'opposizione proposta dal condomino è stata rigettata e il decreto ingiuntivo del condominio confermato.

## 4. Le riflessioni conclusive

La Suprema Corte ha precisato che le delibere assembleari che stabiliscono o modificano i criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dal regolamento sono nulle; mentre sono annullabili quelle che hanno ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese (Cass. civ., Sez. Un., 14/04/2021, n. 9839).

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare l'annullabilità di una delibera, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione – mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., secondo comma, nel termine perentorio ivi previsto. Nel caso esaminato però la delibera è risultata regolarmente approvata e non più suscettibile di essere annullata. In ogni caso la sentenza in commento ha giustamente confermato la bontà della decisione dei condomini di utilizzare le tabelle millesimali originarie atteso che la sentenza del Tribunale di revisione delle tabelle millesimali, seppur confermata in sede di appello, non era ancora definitiva, stante la pendenza del ricorso innanzi alla Cassazione. In ogni caso si ricorda che la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., avendo natura costitutiva, non ha efficacia retroattiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini; a tale proposito però è stato chiarito che se non è possibile applicare retroattivamente l'efficacia di una sentenza di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., è ben possibile però rimediare con altri strumenti che l'ordinamento appresta ed in particolare con quello dell'indebito arricchimento ex art. 2041 c.c. (Cass. civ., sez. II, 24/02/2017, n. 4844).

[Le tabelle millesimali – Cosa sono e come si calcolano](#)