

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.03.2024

IL FONDO /

Il Principio di Trasparenza nella gestione immobiliare, semplice e complessa

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /

Morosità in Condominio: recupero dei crediti e responsabilità dell'Amministratore - SECONDA PARTE

di Avv. Alvise Cecchinato

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

I tratti essenziali della disciplina del supercondominio e l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella millesimale

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

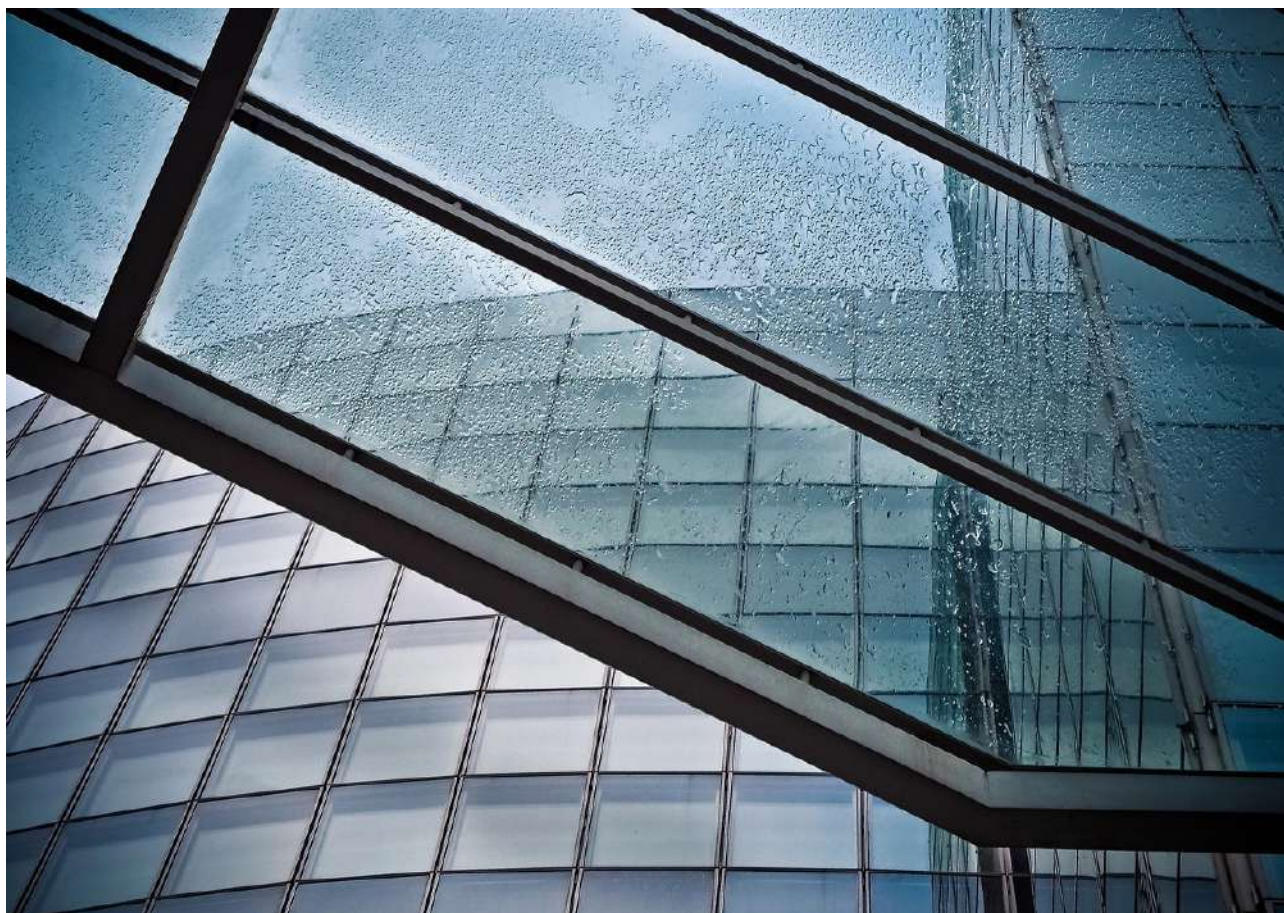


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvise Cecchinato



Il fondo

Il Principio di Trasparenza nella gestione immobiliare, semplice e complessa

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Il numero di marzo della rivista si sofferma su alcuni importanti aspetti della professione di amministratore immobiliare, dalla responsabilità alla revoca, alla gestione delle morosità.

Argomenti che non devono spaventare o irrigidire l'amministratore professionista ma anzi renderlo orgoglioso della propria attività organizzata per fornire i migliori servizi agli immobili amministrati poiché a lui sono affidati per la fiducia che i clienti ripongono in lui.

Ed è una fiducia importante, anche se spesso sottovalutata e non ben illustrata e spiegata *urbi et orbi*.

Ciò che si consegna all'amministratore è il bene, il suo valore, i contributi approvati dall'assemblea per la gestione del bene; contributi che sono controllati e spesi dall'amministratore in nome e per conto dei clienti.

Basti pensare ai pagamenti parziali, dei condomini virtuosi, che lo stesso deve fare in adempimento di un contratto d'appalto, al controllo delle fatturazioni energetiche, ecc. ecc.

Così il vero professionista non deve aver timore e non deve rifiutare la "trasparenza".

Il c.d. "principio di trasparenza" - *trans parere* ovvero far apparire, lasciar vedere, lasciar conoscere- è ormai divenuto un principio cardine di tutti gli ordinamenti europei e si definisce come: *"accessibilità totale dei dati e dei documenti detenuti dalle pubbliche amministrazioni, allo scopo di tutelare i diritti dei cittadini, promuovere la partecipazione degli interessati all'attività amministrativa e favorire forme diffuse di controllo sul perseguimento delle funzioni istituzionali e sull'utilizzo delle risorse pubbliche."*

Nella pubblica amministrazione è stato introdotto con la legge 15/2005; negli appalti pubblici con dlgs 33/2013.

E' quindi declinato come libertà di accesso di chiunque ai documenti.

Noto che è un principio elaborato nell'ambito dell'azione della pubblica amministrazione.

Con la giurisprudenza costante nell'ambito del diritto di condominio, l'amministratore di comunione o condominio, che è figura obbligatoria, riveste un incarico di ufficio di "diritto privato", quindi **con rilevanza sociale-pubblica** che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "**sociale**" della gestione, al mandato con rappresentanza (Cass. 16 agosto 2000, n. 10815, in Riv. giur. edilizia 2001, I, 145; Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286, in Vita not. 1997, 190; Cass. 24 marzo 1981, n. 1720, in Giust. civ. 1981, I, 2018).

Si deve anche considerare che molte attribuzioni dell'amministratore superano il mandato e **si rapportano con l'agire pubblico** per la tutela di interessi privati.

Ecco che allora il principio di trasparenza deve essere rispettato anche dallo stesso amministratore.

Poiché l'amministratore di comunione-condominio è legato ai proprietari da un contratto di mandato, nell'ambito privatistico il principio di trasparenza si ritrova nell'art.1713 c.c. "obbligo di rendiconto", ove è ben chiarito che il mandatario deve rendere il conto del suo operato e rimettere al mandante i documenti.

Nell'art. 1129, 7° comma c.c. è prescritto come i condomini, per il tramite dell'amministratore possono sempre prendere visione dei documenti bancari ed estrarne copia.

L' art. 1130 bis, 1° comma c.c., ci dice che in pratica. l'amministratore è obbligato a mettere a disposizione dei condomini tutti i documenti della gestione.

I sistemi informatici avanzati per la gestione della contabilità permettono, con semplici passaggi, la fruizione ai condomini dei documenti della gestione del loro immobile

ponendo così in archivio quella antica giurisprudenza che vedeva nel possibile intralcio alla gestione corrente, il soddisfare le richieste dei condomini.

L'applicazione del "principio di trasparenza" e la gestione avanzata dell'immobile elevano l'amministratore professionista e fanno della "fiducia" il suo "biglietto da visita".



Lente d'ingrandimento

Morosità in Condominio: recupero dei crediti e responsabilità dell'Amministratore - SECONDA PARTE

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

Il Centro Studi Anaci Veneto ha segnalato a tutti gli Associati (Informazione Flash n. 2 del 31.1.24) una recente pronuncia della Corte di Cassazione (Sez. III, 28.12.23 n. 36277) sulla responsabilità dell'Amministratore per non aver promosso azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali non versate dai morosi.

La pronuncia citata riguarda una fattispecie addirittura anteriore alla riforma del Condominio intervenuta con la L. 220/12: la Suprema Corte ha ritenuto che l'obbligo

dell'Amministratore di provvedere al recupero dei crediti condominiali sussiste già sulla base delle regole originariamente presenti nel Codice Civile (art. 1130 comma I c.c., che include tra le attribuzioni dell'Amministratore quella di *riscuotere i contributi*; art. 63 comma I disp.att. c.c., che prevede, *per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea, la possibilità dell'Amministratore di ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione*).

Tale obbligo a fortiori sussiste a seguito della riforma di cui alla L. 229/12 poichè essa (oltre a precisare, nell'art. 63 comma I disp.att. c.c., che il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo può essere chiesto dall'Amministratore *senza bisogno di autorizzazione* dell'Assemblea) ha introdotto, nell'art. 1129 c.c. su nomina, revoca ed obblighi dell'Amministratore, un apposito comma, spesso trascurato, in cui si stabilisce un termine, sull'avvio delle iniziative, e si pone una regola, sulla competenza a decidere tra gli organi della gestione.

Si tratta del comma IX, che così recita: ***salvo che sia stato espressamente dispensato dall'Assemblea, l'Amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'Art. 63 comma I disp.att. c.c.*** (ossia, appunto, ottenendo *decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione*).

La stessa riforma, d'altra parte, sempre nell'art. 1129 c.c., al successivo comma XII ha menzionato tra le *gravi irregolarità* che sono motivo di revoca giudiziale, *qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva*.

Occorre quindi prestare molta attenzione al riguardo.

Nel contributo del mese scorso abbiamo accennato al rischio di responsabilità risarcitoria; nel presente esaminiamo più approfonditamente il contenuto della norma, in particolare relativamente al termine semestrale da rispettare ed alla sua possibile deroga.

Il termine semestrale da rispettare

La norma appare molto chiara, e il suo portato quasi lapalissiano; tuttavia una lettura attenta richiede alcune precisazioni.

Partiamo dal **cosa** è doveroso effettuare: ***agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati***, e ciò ***anche ai sensi dell'Art. 63 comma I disp.att. c.c.***; ma quale è il significato in concreto di agire per la riscossione forzata ?

In senso proprio non c'è dubbio che vuol dire attivarsi giudiziariamente, chiedendo al Giudice di ordinare il pagamento con un provvedimento (condanna, ingiunzione) che, in mancanza, abiliti ad esecuzione forzata (pignoramento di mobili, immobili o crediti).

Ossia promuovere all'uopo una procedura che può essere quella ordinaria (la "causa", che per il codice originario si introduceva notificando atto di citazione a comparire; a seguito di recenti riforme, che hanno inteso introdurre semplificazioni, ora prevale il ricorso, in quanto unica modalità davanti al Giudice di Pace e quale modalità semplificata davanti al Giudice del Tribunale, rispettivamente competenti, per i crediti pecuniari, il primo fino a 10 mila euro e l'altro oltre) ma sarà, quasi sempre, per ragioni di convenienza, quella

speciale: e cioè il procedimento per ingiunzione, detto anche procedimento "monitorio", caratterizzato da un cognizione inizialmente sommaria e da una cognizione piena solo eventuale (perchè, in pratica, si inverte l'onere di proporre la "causa": una volta ottenuto il decreto ingiuntivo - fruendo peraltro di una agevolazione in punto prova, bastando allegare bilancio e riparto approvati dall'Assemblea, e in punto esecutività, venendo concessa sempre immediata - sarà infatti il condòmino, se vuole contestare di essere debitore del Condominio per la somma oggetto della ingiunzione, a dover proporre opposizione, nei quaranta giorni dalla notifica, pena, in difetto, la definitività del provvedimento).

Spesso viene chiesto se occorre attivarsi giudiziariamente (e quindi in pratica depositare nell'Ufficio del Giudice di Pace o in Tribunale il ricorso, che sarà di regola per decreto ingiuntivo) ovvero basta far inviare da avvocato una diffida.

Al riguardo si trova spesso citata una pronuncia di legittimità (v. Cass. 20.10.17 n. 24920, che ha ritenuto congrua, per ritenere sufficiente l'invio di solleciti, l'argomentazione per cui ricorrere all'emissione di un decreto ingiuntivo nei riguardi dei condomini morosi sarebbe una facoltà e non un obbligo); va però detto che essa non ha considerato l'attuale disciplina, che stiamo qui ora esaminando.

La lettera inviata dell'avvocato invero non introduce alcuna procedura giudiziaria, nè abilita ad alcuna riscossione forzata: la valenza sostanziale in punto di diritto è quella dell'atto di costituzione in mora del debitore (art. 1219 c.c.), nè più nè meno del sollecito dell'amministratore (che ha prodotto già tale effetto giuridico, in quanto richiesta per iscritto di adempimento), per cui a rigore non può ritenersi sufficiente.

Passiamo al **quando** è doveroso attivarsi: **entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso**; quindi si presuppone la esigibilità del credito e ci si riferisce alla chiusura dell'esercizio, concetti non scontati.

Il credito esigibile, per il quale si può ottenere con le agevolazioni accennate il decreto ingiuntivo, è quello di cui al riparto approvato; pacificamente sia quello derivante dal rendiconto consuntivo, sia quello derivante dal bilancio preventivo, una volta approvati, con i relativi riparti (v. Cass. 9.9.08 n.24299, che considera idoneo ai fini dell'art. 63 comma I disp. att. c.c., quale stato di ripartizione approvato, come quello del consuntivo, anche quello del preventivo).

Chiaramente solo l'esercizio a cui si riferisce il rendiconto consuntivo può dirsi chiuso, ovvio essendo che l'esercizio a cui si riferisce il bilancio preventivo è per definizione in corso, e si chiuderà appunto con il rendiconto consuntivo ... solo alla fine.

Di prassi all'approvazione del rendiconto consuntivo fa seguito, con la stessa delibera, venendo posti all'o.d.g. i due argomenti in sequenza, anche quella del bilancio preventivo; e, sempre di prassi, il bilancio preventivo incorpora l'esito del rendiconto consuntivo: quanto risulta a debito o credito nello stato di ripartizione del rendiconto consuntivo si riverbera su quanto risulterebbe a debito o credito nello stato di ripartizione del bilancio preventivo e, se ne viene previsto il pagamento in più scadenze, l'eventuale debito residuo a consuntivo è conteggiato all'interno della prima rata del preventivo (al riguardo, vanno evitate ambiguità: nel predisporre il riparto del bilancio preventivo, qualora il programma di elaborazione della contabilità inserisca il debito residuo a consuntivo assieme a importo a preventivo da pagarsi non immediatamente, meglio che figurì precisato che il termine riguarda la somma corrispondente al preventivo, onde evitare che sia configurabile una

remissione in termini rispetto alla somma residuata dal consuntivo).

Insomma: il dovere di agire per la riscossione forzosa è posto propriamente per le somme dovute in forza del consuntivo; una volta che si debba procedere ad un tanto (risultando tali somme impagate, nonostante magari un sollecito ultimativo, con chiaro preavviso di quanto in difetto sarà effettuato), il decreto ingiuntivo in genere si chiederà anche per le somme dovute in forza del preventivo che sarà stato presumibilmente del pari approvato dall'assemblea (invocando ove occorra l'art. 1186 c.c. per eventuali rate non ancora scadute), essendo ciò consentito dalla giurisprudenza sopra citata, e coerente ai principi di economia processuale.

D'altra parte, tornando alla esigibilità che presuppone l'approvazione, *l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni* (art. 1130 n. 10 c.c.): l'annualità della gestione si suole chiamare esercizio contabile e, si sa, può coincidere con l'anno solare (ossia andare dall'1 gennaio al 31 dicembre) o anche no (come è affatto infrequente).

I *centottanta giorni* (praticamente equivalenti a sei mesi) entro cui l'Amministratore è tenuto a convocare l'Assemblea per la approvazione del rendiconto sicuramente decorrono dalla chiusura dell'esercizio nel senso proprio della conclusione del periodo (quindi, se l'esercizio coincide con l'anno solare, e quindi termina il 31.12, 180 giorni cadono il 29.6).

I *sei mesi* (praticamente equivalenti a centottanta giorni) entro cui l'Amministratore è tenuto ad agire nei confronti dei condòmini obbligati per la riscossione forzosa delle somme dovute espressamente decorrono dalla chiusura dell'esercizio: nel senso sempre dalla conclusione del periodo (quindi, se l'esercizio coincide con l'anno solare, e quindi termina il 31.12, 6 mesi cadono il 30.6), salvo attribuire alla chiusura dell'esercizio il senso dell'insieme delle operazioni che conducono alla predisposizione del bilancio e alla sua approvazione (concetto diffuso nella pratica contabile e che, nell'ambito che ci occupa, troverebbe riscontro nel presupposto della esigibilità, che coincide con l'approvazione; tuttavia nella giurisprudenza non si rinvergono al momento conferme al riguardo).

Il consiglio non può essere che questo: non attendere troppo, rispetto alla fine del periodo di esercizio, per predisporre rendiconto e preventivo e convocare l'assemblea per l'approvazione; e scadenziarsi comunque con congruo anticipo i sei mesi dalla chiusura, in modo da aver tempo non solo per l'invio dell'ultimo, perentorio sollecito, ma anche per l'avvio della procedura, con il deposito del ricorso, ove l'assemblea che avrà approvato il bilancio non abbia anche espressamente dispensato dall'azione.

La possibile deroga assembleare

L'obbligo dell'Amministratore ha una eccezione: **salvo che sia stato espressamente dispensato dall'Assemblea**; un'ipotesi frequente è quella del piano di rientro, o può esservi una valutazione di non convenienza delle iniziative di riscossione (in merito alla quale ci si riporta a quanto osservato nel precedente contributo).

Il problema che si pone è come va presa una tale decisione, perchè la norma nulla dice: per alcuni sarebbe richiesta l'unanimità, ma è tesi che renderebbe inapplicabile la previsione; d'altra parte, non essendo prescritta una maggioranza qualificata è da ritenere sufficiente l'ordinaria (in seconda convocazione: approvazione della maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio).



[Aggiornamenti di giurisprudenza](#)

I tratti essenziali della disciplina del supercondominio e l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella millesimale

[di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 2024, n. 2406, ribadisce i tratti essenziali della disciplina del supercondominio, chiarendo, in particolare, che l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella (supercondominiale) non è ragione di automatica invalidità delle

deliberazioni adottate.

* * *

Nel caso di specie un condomino aveva impugnato le delibere approvate dall'assemblea del supercondominio, sul presupposto dell'erronea determinazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi.

Si trattava, per l'esattezza, di un supercondominio composto da tre lotti, con riferimento ai quali i regolamenti condominiali contenevano differenziate tabelle di ripartizione delle spese in relazione, appunto, ai tre distinti lotti, pur non immediatamente riferibili alle rispettive quote millesimali di proprietà.

Il Tribunale, con decisione confermata dalla Corte d'Appello, aveva ritenuto inattendibile la determinazione delle quote in rapporto di 3000/3000 di cui 1000/1000 attribuibili a ciascun lotto in parti uguali, rilevando, inoltre, che il supercondominio risultava dotato di un regolamento che specificava la ripartizione delle spese, senza però indicare i millesimi di proprietà, funzionali anche a individuare i *quorum* (costitutivi e deliberativi) assembleari.

In altri termini, la mancata predisposizione della tabella dei millesimi supercondominiali rendeva, *ex se*, “*il criterio di computo dei quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea ... assolutamente non rappresentativo del valore proporzionale dei lotti costituenti il supercondominio*”.

La Cassazione, per contro, ha accolto il ricorso proposto avverso la sentenza della Corte d'Appello, occupandosi di una serie di concorrenti profili, che passiamo a schematizzare.

- Nascita e costituzione del c.d. supercondominio

La Suprema Corte ribadisce, innanzitutto, che già prima dell'entrata in vigore della Legge n. 220/2012 (che – come noto – ha introdotto l'1117-bis) si riteneva che il supercondominio viene in essere *ipso iure et facto*, ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali, tuttavia, il c.d. supercondominio resta distinto.

- I beni comuni e la gestione dell'assemblea

Ne discende che i beni e i servizi che sono comuni non soltanto a un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomini, devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dagli organi del supercondominio, ovverosia l'assemblea di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti *ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c.* (se i partecipanti sono più di 60, per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore) e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (cfr. Cass. nn. 1366/2023, 40857/2021, Cass. 2279/2019, Cass. 19558/2013, Cass. 5172/2001).

Le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, che sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli “aventi diritto” e al “valore” dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo: sotto il profilo dell'elemento personale, al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato); sotto il profilo reale, al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) ovvero di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3, c.c.)

Quindi, sia per quanto riguarda l'aspetto reale, sia per quello personale, trova piena e

integrale applicazione l'art. 1136 c.c.

- Le (due) tabelle in caso di supercondominio

Onde soddisfare l'esigenza di favorire lo svolgimento delle rispettive assemblee, ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze, nonché per ripartire le spese, ricorda la Corte di aver già definito (con le sentenze n. 19939/2012, prima, e n. 32237/2019, poi) che nei casi in cui più edifici o condomini abbiano parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1117-bis c.c., e "*laddove esiste un supercondominio*", devono esistere due tabelle millesimali:

- a) la prima riguarda i millesimi super condominiali e stabilisce la ripartizione della spesa non tra i singoli condòmini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso;
- b) la seconda tabella è quella propria di ogni edificio.

Quindi, richiamando gli specifici precedenti di Cass. n. 5258/2023, n. 30305/2022 e n. 26042/2019, la Corte precisa che la tabella millesimale del supercondominio va approvata (cfr. anche Cass. n. 29074/2023) dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ove abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge (c.d. tabelle dichiarative); viceversa, se si intenda derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., occorre il consenso contrattuale unanime dei condomini (c.d. tabelle pure), dovendosi escludere, così come previsto per il condominio "semplice", la formazione e la revisione delle tabelle millesimali per fatti concludenti.

Gli Ermellini, ricapitolando la problematica dell'onere della prova in tema di illegittimità della deliberazione, con specifico riferimento al rispetto delle prescrizioni poste dal codice in tema di convocazione, costituzione e *quorum* (che grava sempre sul condomino opponente) e sulla caratterizzazione normalmente "non negoziale" della delibera assembleare di approvazione delle tabelle millesimali (anche del c.d. supercondominio), ribadiscono che l'esistenza e il rispetto delle tabelle (anche nel caso di supercondominio) non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (così da ultimo Cass. n. 3295/2023, ma già, ad esempio, Cass. nn. 17115/2011, 3264/2005; 1 e 298/1977, 1664/1974).

Tuttavia, se il condomino (anche in caso di supercondominio) intende lamentare che le tabelle millesimali in uso sono erronee, deve agire per la revisione delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., fermo restando che, secondo l'orientamento consolidato nuovamente richiamato dalla Corte, la portata non retroattiva della pronuncia di revisione giudiziale non comporta l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (cfr. Cass. nn. 2635/2021, 6735/2020, 4844/2017, nonché Sez. Unite n. 16794/2007).

Ciò posto, la Cassazione enuncia il seguente principio di diritto, che integralmente trascriviamo:

"Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al

numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, co. 3).

Per agevolare lo svolgimento delle assemblee dei condòmini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, da approvare dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per fatti concludenti.

Il condòmino che impugni una deliberazione dell'assemblea di supercondominio, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c., non configurando l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella ragione di automatica invalidità delle deliberazioni adottate e dovendo, piuttosto, il giudice comunque accertare, seppur <a posteriori>, se le necessarie maggioranze fossero state, o meno, raggiunte”.