

Modifica delle tabelle millesimali: addio all'unanimità

Avv. Manuela Angela Galli

Cassazione civile, S.U., sentenza 09.08.2010, n. 18477: con questa pronuncia a Sezioni Unite, che segue una precedente pronuncia della Cassazione a sezioni semplici del 2009, la Suprema Corte ha statuito che, in materia di condominio, l'approvazione delle tabelle millesimali non richiede il consenso unanime di tutti i condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139, II comma, c.c.

Infatti la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti.

La deliberazione assembleare che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condominio ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica.

Le tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio.

Questa la massima della Cassazione a S.U. sopra citata.

Tale nuovo orientamento si discosta dalla precedente Giurisprudenza che aveva escluso una competenza assembleare in merito e soprattutto con la precedente Giurisprudenza in tema di c.d. regolamento condominiale di origine contrattuale.

Tale Giurisprudenza aveva in passato chiarito che occorre distinguere tra disposizioni di natura tipicamente regolamentari e disposizioni di natura contrattuale e che soltanto per le seconde si rendeva necessario, ai fini della loro modifica, l'accordo di tutti i partecipanti, mentre le prime risultavano modificabili con le maggioranze previste dalla legge.

Con un'ulteriore precisazione:

- sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità non può incidere la loro comune inclusione nel regolamento;

- hanno natura contrattuale soltanto le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attribuite ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri.

Ebbene, sulla base di queste precisazioni, afferma la Suprema Corte a S.U., non sembra potersi riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c. siano allegate ad un regolamento di origine "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, cioè si sia inteso approvare quella diversa convenzione di cui all'art. 1123, I comma, c.c. che così dispone:

"Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione".

Alla luce di quanto esposto, pertanto, si è affermato che le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139, II comma, c.c.

Rimane salva tuttavia la possibilità di revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. delle tabelle millesimali da parte del condomino, e senza limiti di tempo, in caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.