

6 settembre 2010 8:58

Condominio e tabelle millesimali. Cassazione: possono essere approvate a maggioranza. Alla fine la montagna non partorisce il topolino

di [Alessandro Gallucci](#)



Dopo tanta attesa e' arrivata la sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ([la n. 18477 del 9 agosto 2010](#)) che si esprime inequivocabilmente a favore dell'approvazione e della revisione a maggioranza delle tabelle millesimali conformi ai parametri legislativi. In questi casi, quindi, al contrario di quanto s'è per lungo creduto, non e' piu' obbligatoria l'unanimita' dei consensi.

Sia ben chiaro: non si tratta di una modifica legislativa (com'e' stato incredibilmente detto) ma di una sentenza. Certamente non si trascura che la funzione principale delle Sezioni Unite e' quella di fornire un'interpretazione omogenea delle norme allorquando si creino contrasti sul loro significato. Tuttavia prudenza impone di evidenziare che – come peraltro e' gia' accaduto e proprio in ragione della labilita' del valore di una sentenza – non ci si dovrebbe meravigliare se il principio espresso venisse disatteso. Cio' nonostante, come ad esempio e' accaduto per la sentenza sulle cause d'invalidita' delle delibere (Cass. SS.UU. n. 4806/05) e per le obbligazioni solidali (Cass. SS.UU. n. 9148/08), l'auspicio e' che nelle successive pronunce ci si attenga all'interpretazione fornita. Le motivazioni addotte con la decisione – ben argomentate, chiare e puntuali su ogni singola questione sulla quale v'erano dei dubbi – dovrebbero garantire da tanto improvvisi, quanto inaugurati, cambi d'opinione.

S'e' detto che la sentenza ha una portata limitata in quanto la stessa si riferiva ad una fattispecie che riguardava le tabelle millesimali per l'uso dei riscaldamenti. E' vero, la base di partenza e' quella ma, com'e' s'avra' modo di constatare leggendo l'articolata pronuncia, essa e' tutta indirizzata a confutare la tesi che per le tabelle millesimali di proprieta' e' necessaria l'unanimita' dei consensi.

Nell'annunciare la sentenza, s'e' posto l'accento soprattutto sul fatto che essa dara' giustizia perche' porra' fine alle furbie di tutti coloro i quali ampliavano la propria unita' immobiliare ma poi bloccavano la revisione delle tabelle sul presupposto della necessaria unanimita' dei consensi, non permettendo, cosi', un aggiornamento dei valori proporzionali al loro livello effettivo. Non puo' negarsi ed anzi e' cosa buona che questo malvezzo sara' probabilmente eliminato: la portata della pronuncia, tuttavia e' piu' ampia. Essa, infatti, non si limita a mettere alle corde i furbi ma permettera' di adottare le tabelle millesimali anche quando, per varie vicissitudini (si pensi ad inadempienze del costruttore), le stesse non esistono fin dal principio e laddove non per furbizia ma, magari, per obiettive difficolta' non si riusciva a raggiungere l'unanimita' dei consensi. Sebbene, infatti, ogni condomino possa sempre rivolgersi al giudice per ottenere la formazione delle c.d. tabelle giudiziali, i costi e la lunghezza di un simile procedimento spesso inducono a desistere. La sentenza, percio', da' certezza al diritto e, quindi, ristabilisce la legalita' nel senso piu' ampio del termine.

In mezzo a questa ridda di voci, spesso confuse e contraddittorie, con il testo della sentenza alla mano vale la pena porsi una domanda: ***perche' la Cassazione ha optato per quella tesi che ritiene lecita l'approvazione (e la revisione) a maggioranza delle tabelle millesimali?***

Le Sezioni Unite prima smontano punto per punto la tesi, sovente contraddittoria, secondo la quale per l'adozione delle tabelle e' necessario il consenso di tutti i condomini. Di seguito, motivando il proprio convincimento sulla base di una serie di argomentazioni difficilmente opinabili, spiegano il perche' della decisione.

In sintesi: le tabelle millesimali esprimono un rapporto di valore gia' esistente ed ai soli fini della gestione del condominio, tra le unita' immobiliari di proprieta' esclusiva e le parti comuni. Esse, quindi, non accertano nulla ma rendono semplicemente intellegibile o, per meglio dire, danno una forma a qualcosa che ha stabilito la legge (art. 1118 c.c.). In ragione di cio', quindi, i condomini, approvandole, non dispongono dei loro diritti reali ma semplicemente certificano un valore legale preesistente e, si ribadisce, utile ai soli fini della corretta gestione della compagine condominiale. L'obbligo di contribuire alle spese e la misura di tale contribuzione, infatti, non nascono con l'approvazione delle tabelle millesimali ma sorgono per legge al momento dell'acquisto dell'unita' immobiliare ubicata in un edificio in condomini.

V'e' di piu': come s'e' accennato, la Suprema Corte pone l'accento su un altro dato. La funzione delle tabelle e' esclusivamente diretta a garantire il funzionamento dell'assemblea e la ripartizione delle spese, cioe' questioni attinenti alla gestione del condominio. Sul punto, dicono i giudici, il riscontro e' fornito dall'art. 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile che, in relazione alle tabelle millesimali, richiama solamente gli artt. 1123, 1124, 1126

e 1136 c.c. Tutte norme che disciplinano aspetti riguardanti il governo dell'ente condominiale. In tal contesto, pertanto, non v'è motivo di dubitare che le tabelle possano essere approvate a maggioranza.

A ciò, per ulteriore conferma, si aggiunga che le tabelle millesimali sono un allegato del regolamento di condominio. In assenza di specifiche disposizioni di legge, dice la Cassazione, l'approvazione di atti allegati ad altri documenti segue le regole fissate per questi ultimi. Dunque: visto e considerato che per l'approvazione del regolamento assembleare è sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno la metà degli aventi diritto al voto (art. 1138, secondo comma, c.c.), è chiaro che anche per l'adozione delle tabelle, in quanto allegate a tale atto, possa essere sufficiente quel quorum.

Il condomino dissenziente non resta privo di tutela: egli, infatti, qualora ritenesse errate le tabelle millesimali redatte e così approvate, potrebbe sempre (quindi senza la necessità di rispettare gli angusti termini demenziali di cui all'art. 1137 c.c.) chiederne la revisione giudiziale sulla base di quanto stabilito dell'art. 69 disp. att. c.c.

Alla fine di questo ragionamento, quindi, la Corte regolatrice afferma che "le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1138 c.c., comma 2" (Cass. SS.UU. 9 agosto 2010 n. 18477).