

## **Condominio: tabelle millesimali assembleari non approvate prima della sentenza n. 18477: ora è possibile approvarle a maggioranza? di Alessandro Gallucci**

Prima della sentenza n. 18477, resa dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione il 9 agosto del 2010, era assai incerto se fosse possibile approvare e/o revisionare le tabelle millesimali senza il consenso di tutti i condomini. A dire il vero la giurisprudenza maggioritaria propendeva per l'approvazione all'unanimità sanzionando con la nullità assoluta l'adozione a maggioranza dello strumento di ripartizione delle spese. La pronuncia citata in principio ribalta radicalmente quel punto di vista. Nel testo della sentenza si legge 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,”* (così Cass. SS.UU. 9 agosto 2010 n. 18477). Di seguito è possibile individuare anche la motivazione di tale presa di posizione. In particolare nella medesima pronuncia si specifica che *“ l'affermazione che la necessità della unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni è in contrasto con quanto ad altri fini sostenuto nella giurisprudenza di questa S.C. e cioè che 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 (sent. 25 gennaio 1990 n. 431; 20 gennaio 1977 n. 298; 3 gennaio 1977 n. 1; nel senso che non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distruzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti, cfr. sent. 28 giugno 1979 n. 3634)”*. (Cass. SS.UU. ult. cit.). Ciò detto, la domanda sorge spontanea: che cosa accade per quelle tabelle millesimali la cui approvazione e/o revisione assembleare prima di questa sentenza non fu possibile per il fatto che in riunione prevalse il timore d'impugnazioni poiché le stesse non sarebbero state approvate da tutti i condomini? La risposta al quesito è molto semplice: allo stato attuale (sebbene quello espresso dalla Corte di Cassazione sia un'interpretazione delle norme codicistiche e non una norma avente forza di legge) **ogni assemblea potrà approvare e revisionare le tabelle millesimali con il voto della maggioranza degli intervenuti alla riunione che rappresentino almeno 500 millesimi**. Una sola la condizione: l'approvazione e la modifica devono avere ad oggetto l'adozione di uno strumento di ripartizione delle spese conforme ai criteri legislativi. Qualora si volesse approvare una tabella in deroga a tali criteri, infatti, sarebbe sempre necessaria l'unanimità dei consensi.