

Condominio: basta la maggioranza per l'approvazione delle tabelle millesimali

31 Agosto 2010

Con la sentenza 18477 del 9 agosto 2010, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno affermato l'innovativo principio secondo cui per l'approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma del codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Viene in tal modo superato l'orientamento giurisprudenziale sinora prevalente che richiedeva il consenso di tutti i condomini, sulla base di varie argomentazioni tra cui la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle con conseguente necessità dell'unanimità dei condomini (Corte di Cassazione sentenza 5 giugno 2008, n. 14951; Corte di Cassazione sentenza 9 agosto 1996, n. 7359; Corte di Cassazione sentenza 19 ottobre 1988, n. 5686, Corte di Cassazione sentenza 8 luglio 1964, n. 1801).

Con la sentenza in esame, invece, la Cassazione sottolinea che la delibera che approva le tabelle non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base a una valutazione tecnica.

In particolare, i giudici chiariscono che caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti, mentre l'atto di approvazione della tabella fa riferimento ad una documentazione ricognitiva di tale realtà e quindi non qualificabile come attività negoziale.

A sostegno di tale impostazione, viene anche evidenziato che le tabelle millesimali devono essere allegate al regolamento del condominio, per la cui approvazione è sufficiente la maggioranza. Secondo la Cassazione, quindi, non si comprende il motivo per cui il regolamento debba essere approvato a maggioranza, mentre per un suo allegato si richiede l'unanimità.

In linea di principio, infatti, un atto allegato ad un altro con il quale viene contestualmente formato deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina a meno che il contrario risulti espressamente.

Infine, i giudici sottolineano come gli eventuali errori della tabella millesimale possono essere corretti mediante la speciale azione di revisione prevista dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile e come pertanto l'approvazione a maggioranza non comporta inconvenienti rilievo nei confronti dei condomini.

La sentenza, infatti, è destinata ad avere importanti riflessi nella gestione condominiale soprattutto in quelle situazioni in cui un edificio condominiale ha

subito negli anni rilevanti modifiche che vanno ad incidere nella ripartizione delle spese, come ad esempio nel caso della chiusura di un balcone ovvero nella realizzazione di una sopraelevazione etc.

In allegato la sentenza della Corte di Cassazione Sezioni Unite del 9 agosto 2010, n. 18477.

50-ALLEGATO.pdf [Apri](#)