

1 aprile 2009 0:00

Le tabelle millesimali e l'ordinanza della Cassazione n. 2668 del 2009: cosa puo' cambiare?

di [Alessandro Gallucci](#)

Poco meno di due mesi fa la seconda sezione della Corte di Cassazione ha rimesso una causa al Primo Presidente affinché questo valuti la possibilità di rimettere il giudizio alle Sezioni Unite. Queste hanno il compito di risolvere quei contrasti interpretativi che sorgono tra le sezioni semplici della stessa Corte.

In questo caso il contrasto riguarda l'approvazione delle tabelle millesimali da parte dell'assemblea di condominio. Come già detto in un articolo precedente (vedi clicca qui

(http://avvertenze.aduc.it/condominio/ripartizione+spese+nel+condominio+tabelle_13962.php) e' dubbio se le tabelle millesimali possano essere adottate dall'assemblea con la semplice votazione a maggioranza o se, invece, sia necessaria l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al condominio. La disputa sorge perché non è chiara quale sia la natura delle tabelle millesimali: negozio di accertamento, o semplice atto di gestione delle cose comuni?

La differenza non è da poco: se le tabelle sono considerate negozio d'accertamento come tale necessitano dell'unanimità. Logica conseguenza è che una deliberazione di approvazione delle tabelle presa a maggioranza è nulla e potrà essere impugnata in qualsiasi momento.

Se, invece, si considerano le tabelle un mero atto di gestione per la loro approvazione, sarà sufficiente la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma c.c. (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi). A favore di una simile decisione sembra orientata anche la Seconda Sezione del Supremo Collegio che nell'ordinanza di remissione ha sottolineato che "da un punto di vista pratico la tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali presenta, poi, degli inconvenienti [...]. Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegare al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse 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, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio".

A questi link il testo integrale dell'ordinanza ed un commento audio:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=67556&categoria=Tablelle>)

- clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=67558&categoria=Tablelle>)