

Condominio: per l'approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente la maggioranza qualificata

Nel condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali, la relativa deliberazione dell'assemblea dei condomini non esige di essere approvata con il consenso unanime degli stessi, essendo invece sufficiente la maggioranza - qualificata □ così come integrata, ex art. 1136, secondo comma, c.c., dagli intervenuti e dalla metà del valore dell'edificio.

Il principio espresso si evince dall'esame di una importante pronuncia con la quale le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno ribaltato un precedente orientamento incline a ritenere che, ai fini dell'approvazione e della revisione delle tabelle millesimali, sia sempre necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio, spettando, in difetto di votazione unanime, all'autorità giudiziaria provvedere su istanza degli interessati ed in contraddittorio con tutti i condomini.

La sentenza suscita particolare interesse, in quanto, come è noto, nel regime condominiale, le tabelle millesimali assolvono alla fondamentale funzione di predeterminare il valore delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio, ai fini della ripartizione delle spese condominiali sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Infatti, come dispone testualmente l'art. 1123 c.c. *"le spese necessarie per la conservazione e per 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"*. Inoltre, le tabelle millesimali rivestono un ruolo decisivo anche in sede di formazione della volontà dell'organo assembleare, ai fini della determinazione dei quorum costitutivi e deliberativi fissati nell'art. 1136 c.c. Oltre che dall'implicito richiamo operato dall'art. 1118, primo comma, c.c. secondo il quale il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti, la materia delle tabelle millesimali è governata dagli artt. 68 e 69 disp. att. c.c. In particolare con la prima delle citate disposizioni (art. 68) il legislatore sancisce che *"per gli effetti indicati dagli artt. 1123 c.c. (ripartizione delle spese), 1124 c.c. (manutenzione e ricostruzione delle scale), 1126 c.c. (manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai) e 1136 c.c. (costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni), il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini"* ; inoltre, sottolinea il secondo comma richiamata disposizione, *□i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio□* .

Rivisitando gli assai numerosi precedenti presenti nella propria giurisprudenza e sottoponendo a serrata critica gli argomenti addotti a sostegno degli indirizzi difformi, essenzialmente riducibili ad un triplice ordine di motivazioni (incompetenza dell'organo assembleare, quale materia regolata direttamente dalla legge, ai fini della determinazione e traduzione in millesimi dei valori della proprietà di ciascun condomino; natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle; inidoneità delle tabelle medesime a formare oggetto di deliberati assembleari in ragione di una loro presunta natura pregiudiziale rispetto alla costituzione ed alla validità delle delibere), la Corte codifica la regola secondo la quale anche le tabelle millesimali, al pari del regolamento di condominio, devono essere approvate con la stessa maggioranza qualificata richiesta dalla legge (ovvero, ex art. 1136, secondo comma c.c., delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio). Infatti, muovendo da un duplice presupposto, ovvero che le tabelle millesimali, in virtù del richiamato art. 68, secondo comma, disp. att. c.c., sono allegata al regolamento di condominio, il quale, a sua volta, in forza dell'art. 1138, terzo comma, c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza qualificata e che le medesime 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, la Corte conclude che tali

tabelle devono essere approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento condominiale.

Nel caso sottoposto al suo esame, il giudice di legittimità, accogliendo il primo motivo di ricorso presentato da un condomino, ha cassato la sentenza impugnata con la quale la corte del merito, confermando la statuizione del giudice di prime cure, aveva dichiarato la nullità di una delibera con la quale l'assemblea del Condominio aveva approvato a maggioranza e non all'unanimità la nuova tabella relativa alle spese di riscaldamento.

(Fonte: Il Codice degli Immobili)