

1 settembre 2009 0:00

Tabelle millesimali. La situazione d'incertezza

di [Alessandro Gallucci](#)

Nell'articolo del 1 aprile 2009 (clicca qui

(http://avvertenze.aduc.it/condominio/tabelle+millesimali+ordinanza+della+cassazione+2668_15485.php))

avevamo parlato dell'ordinanza di remissione alle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (la n. 2568/09) relativa alla questione dei quorum necessari per l'approvazione delle tabelle millesimali. A distanza di pochi mesi il Tribunale di Benevento (con ordinanza datata 23 giugno 2009), nelle more della soluzione della disputa da parte della Cassazione torna ad occuparsi della problematica dell'approvazione delle tabelle millesimali. Ricordiamo che la funzione principale delle tabelle e' di consentire la ripartizione delle spese tra i vari condomini nonche' quella di rendere possibile il calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea condominiale.

Due sono gli spunti meritevoli di approfondimento:

a) il Tribunale ribadisce che per l'approvazione delle tabelle millesimali e' necessaria l'unanimita' dei consensi di tutti i partecipanti al condominio;

b) lo stesso giudicante smentisce quel filone giurisprudenziale sviluppatosi in seno alla Cassazione sulla base del quale e' legittima l'approvazione a maggioranza, da parte dell'assemblea, di tabelle provvisorie in attesa dell'approvazione unanime di quelle definitive.

In considerazione di cio', conclude il magistrato di Benevento, la ripartizione delle spese in assenza di tabelle millesimali va effettuata sulla base di criteri da individuarsi volta per volta. Questa decisione, per quanto pienamente legittima anche in considerazione del vuoto legislativo in materia, pare criticabile almeno per due ordini di motivi.

Vediamo perche'.

In primo luogo continua a non convincere l'impostazione che ritiene necessario il consenso di tutti i condomini per l'approvazione delle tabelle millesimali. Secondo questa teoria, le tabelle rappresentano dei negozi di accertamento del valore dell'unita' immobiliare. Come tale, andando a incidere sui diritti dei condomini in relazione all'appartamento di ciascuno, non e' immaginabile che le tabelle millesimali possano essere approvate senza l'accordo tra tutti i proprietari delle unita' immobiliari.

La tesi contrapposta, invece, parte dalla convinzione che le tabelle millesimali abbiano un compito molto meno invasivo rispetto a quello appena prospettato. D'altra parte, il fatto che l'appartamento di un condomino rappresenti 1 o 999 millesimi e' decisivo solo ai fini della maggiore o minore partecipazione alle spese e al peso specifico del condomino in relazione alle decisioni assembleari. Il diritto di usare le cose comuni (es. parcheggio, ascensore, giardini, ecc.), invece, e' uguale per tutti e non risulta condizionato, in alcun modo, dal numero di millesimi rappresentati dalla propria unita' immobiliare. Oltre a queste dispute sulla natura giuridica delle tabelle, a favore della tesi che ritiene sufficiente la maggioranza per l'approvazione di questo strumento di ripartizione delle spese gioca anche la lettura delle norme del codice civile ad esse dedicate. Infatti, com'e' stato acutamente osservato nell'ordinanza di remissione alle Sezioni Unite "se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate 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 unita' immobiliari di proprieta' esclusiva, ma soltanto il valore di tali unita' 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" (Cass. n. 2558/09).

Il provvedimento del Tribunale beneventano si occupa anche della questione relativa alla **ripartizione delle spese in assenza di tabelle millesimali.**

Secondo un orientamento della Corte di Cassazione, pur essendo necessaria l'unanimita' per l'approvazione delle tabelle definitive, in assenza delle stesse l'assemblea, per la ripartizione delle spese, puo' adottare a maggioranza delle tabelle provvisorie, salvo conguaglio all'atto di approvazione di quelle "ufficiali". Si tratta di una visione della questione che guardando con pragmatismo alla necessita' di non bloccare la gestione ordinaria del condominio nel caso di mancanza di tabelle millesimali, consente la divisione provvisoria degli oneri condominiali in attesa dell'approvazione definitiva dello strumento di ripartizione delle spese.

Contrastando questa impostazione il giudice afferma che in sostanza, ben puo' l'assemblea, finche' non raggiunga il consenso necessario all'approvazione delle (necessariamente definitive) tabelle millesimali, adottare, anche a maggioranza, in via provvisoria e salvo conguaglio, un criterio di ripartizione della singola spesa, in maniera da consentire il versamento dei contributi a titolo di acconto, e non invece approvare a maggioranza tabelle millesimali, che si definiscano provvisorie, e che valgano piuttosto a distribuire tra i condomini in futuro, e per un

numero indeterminato di delibere, il carico delle spese e la misura del diritto di partecipazione alla espressione della volonta' assembleare. (Trib. Salerno 23 giugno 2009).

Seguendo queste considerazioni, il rischio e' di un notevole allungamento dei tempi di approvazione dei rendiconti per mancanza di accordo sulle singole voci di spesa con evidenti ricadute negative in relazione alle gestione del condominio.

Al link il testo dell'ordinanza:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=69327>)