

Tabelle millesimali, per modificarle basta la maggioranza assembleare

La Corte di Cassazione ha stabilito che, in seguito a variazioni delle unità condominiali, non c'è più bisogno dell'unanimità per la rettifica delle tabelle

/ Savino GALLO

Ci sono voluti anni e anni di diatribe condominiali e tre sentenze della Corte di Cassazione per riuscire a risolvere, non è ancora dato sapere se in maniera definitiva, il problema delle **tabelle millesimali** che, d'ora in poi, **potranno essere modificate con la semplice maggioranza assembleare e non più all'unanimità**.

Come noto, le tabelle in questione hanno la funzione di determinare il **valore delle singole unità immobiliari** appartenenti all'edificio, in modo da **stabilire la quota che ogni proprietario è tenuto a versare per le spese comuni**. Oltre alle tabelle che definiscono il valore della proprietà, ne esistono altre relative a servizi e impianti comuni (androne, portierato, ascensore, riscaldamento, autoclave, ecc.). Esse possono essere contenute in un regolamento contrattuale, nel caso in cui vengano predisposte dal costruttore, oppure redatte successivamente per volontà dei condomini.

Fino ad oggi, in caso di diatribe, era impossibile modificare le tabelle

Ma il problema che fin troppe volte ha indotto a liti e citazioni in giudizio non era la redazione, bensì la loro **modifica**. Spesso, infatti, accade che in un condominio vengano creati interi piani sopraelevati, e che seminterrati e sottotetti diventino abitazioni. Abbastanza per cambiare il valore delle singole proprietà in rapporto agli spazi in comune e, di conseguenza, richiedere la rettifica delle tabelle. Cosa, quest'ultima, che la giurisprudenza della **Cassazione** ha reso praticamente impossibile, quantomeno in sede di assemblea condominiale. Fino a poco tempo fa, infatti, per modificare le tabelle millesimali c'era bisogno dell'**unanimità** dei condomini

ni che, come intuibile, in caso di diatribe era molto **difficile da raggiungere**.

In sostanza, ai condomini che ritenevano di subire un'ingiustizia, in quanto costretti a pagare anche per chi aveva ampliato o trasformato la propria abitazione, non rimaneva che adire alle vie legali. La sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ha, però, totalmente **ribaltato questa prassi**, smentendo anche anni e anni della sua stessa giurisprudenza. D'altronde, se l'**articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile** stabilisce che le tabelle debbano essere allegate al regolamento condominiale, che è possibile modificare con la maggioranza assembleare, non è plausibile pensare che, invece, le tabelle possano essere modificate solo all'unanimità.

Decisamente soddisfatti i membri del **SUNIA** (Sindacato Inquilini) e dell'**ADUC** (associazione dei consumatori), secondo i quali si è finalmente messo fine ad una "assurda interpretazione normativa che, rendendo impossibile il cambiamento delle tabelle, produceva malumore tra i condomini, incentivando morosità e liti".

In più, il nuovo orientamento della Suprema Corte consentirà notevoli **risparmi sia in termini di tempo che di denaro**. Certo, anche questa sentenza non mancherà di suscitare problemi, come ad esempio quelli relativi alla creazione delle maggioranze in assemblea, definite dagli stessi valori contenuti nelle tabelle millesimali (i voti dei proprietari di unità immobiliari più grandi hanno un peso diverso all'interno dell'assemblea). Ma, questo, sembra già un grosso passo in avanti.