

Cass. Sez. II, ordinanza 25 ottobre 2018 n. 27159.

“L’atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime, dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’articolo 1136, comma 2, del codice civile. La sufficienza del consenso maggioritario per l’approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che essa è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell’esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa e il valore della quota o la misura dell’uso. Rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella diversa convenzione, di cui all’articolo 1123, comma 1, del codice civile”.

La sentenza risulta confermativa della giurisprudenza *ante* riforma, seppure in presenza di un art. 66 disp att. c.c. significativamente variato dal Legislatore del 2012 il quale, al di fuori delle due specifiche ipotesi di revisione espressamente indicate nel prosieguo di detta norma, ha previsto la necessità dell’unanimità per la rettifica o la modifica delle tabelle millesimali esistenti (quindi escludendo una deliberazione a maggioranza, seppur qualificata ex art. 1136 2° comma c.c.).

Pertanto, secondo la S.C., ancora oggi le tabelle millesimali *ex novo* potrebbero essere legittimamente deliberate a maggioranza, se conformi ai criteri di cui all’art.1123 e segg. c.c. (in caso di difformità dagli stessi sarà evidentemente sempre possibile il ricorso all’A.G.).

In sostanza, allo stato attuale, parrebbe sussistere l’ambiguità per cui la formazione *ex novo* di tabelle (se appunto rispettose dei principi di legge) potrebbe avvenire a maggioranza, mentre la loro variazione (al di fuori delle due specificità indicate dal riformulato art. 66 disp. att. c.c.) necessiterebbe dell’unanimità dei consensi.

Il Direttore

Avv. Gabriele Monari