

ANACI BOLOGNA

Associazione nazionale
amministratori condominiali e immobiliari
Ufficio stampa

Bologna, 1 settembre 2010

Tabelle millesimali dei condomini, nessuna rivoluzione

Nessuna rivoluzione per le tabelle millesimali dei condomini. Va nettamente in controtendenza l'opinione del Centro studi Anaci della Regione Emilia Romagna, rispetto all'interpretazione data dai media in questi giorni alla sentenza della Cassazione che, secondo una lettura non approfondita, comporterebbe un cambiamento radicale delle modalità di modifica e approvazione delle tabelle millesimali nei condomini.

Non è vero che le tabelle millesimali potranno essere modificate a maggioranza e non più alla unanimità. Almeno non quelle fondamentali che regolano la proprietà delle parti comuni.

A giudizio di Gian Luca Samoggia, direttore del Centro studi regionale Anaci, la sentenza della Cassazione a sezioni unite del 9 agosto scorso avrebbe invece fatto chiarezza su una considerazione di carattere giuridico piuttosto contrastata nella giurisprudenza, ma già ampiamente definita in diversi convegni.

La sentenza non ha fatto altro che confermare anche per le tabelle millesimali quanto aveva già affermato in passato per il regolamento di condominio. Nel condominio infatti convivono due anime ben distinte, che a volte, anche da parte di alcuni operatori specializzati vengono confuse, portando a conclusioni inesatte.

Il diritto dominicale in Italia è totalmente tutelato esplicitamente anche dalla Costituzione, e solo la regolamentazione d'uso di parti in proprietà comune possono essere gestite secondo il principio della maggioranza. Coesistono da tempo per giurisprudenza consolidata norme di regolamento che toccano i diritti individuali ed inviolabili della singola proprietà immobiliare, la cui approvazione e modifica deve essere assunta con la totalità del consenso (regolazione contrattuale), ed esistono norme di regolazione d'uso delle parti comuni, che ai sensi dell'art.1138 C.C. possono invece essere assunte e modificate a maggioranza (regolazione assembleare).

Le Sezioni unite (Presidente Triola, profondo conoscitore dello ius condominiale) non hanno fatto altro che mutuare lo stesso ed indiscusso principio giuridico anche alla modifica di una tabella millesimale per la ripartizione delle spese d'uso del riscaldamento.

In pratica tutte le tabelle di ripartizione delle spese ai sensi dell'art.1123 C.C. e seguenti, proprio perché legate alla necessità di definire un utilizzo di per sé mutevole nel tempo, è confermato possano essere approvate e modificate a maggioranza. Proprio come a maggioranza è possibile approvare e modificare il regolamento d'uso delle parti comuni, ai sensi dell'art.1138 C.C. Ma parlare di modifica delle norme di regolazione d'uso è cosa ben diversa dall'affermare che a maggioranza si possono modificare i valori

millesimali di proprietà: ogni qualvolta sia necessario definire la comproprietà sulle parti comuni, ovvero approvare o modificare i valori millesimali di proprietà con i quali tra le altre cose si va a votare in assemblea, solo il consenso unanime e consapevole dei partecipanti potrà portare ad una loro modifica. E ciò perché il diritto dominicale in Italia è ampiamente tutelato proprio dall'impianto legislativo del diritto romano, con la sola esclusione della prevalenza dell'interesse pubblico richiamato dall'art.838 C.C., non certo riconducibile al caso di specie. La giusta puntualizzazione della Cassazione quindi, non rappresenta una rivoluzione, ma richiederà una approfondita analisi degli interventi sulle tabelle da parte di consulenti di adeguata preparazione, per evitare che sull'onda di false aspettative, non si debba assistere ad un incremento del contenzioso, invece che a una sua diminuzione, come il preciso intervento della Cassazione tra le altre cose tenderebbe a fare.

press@anacibologna.com

m.g.t. mobile 3495209353

Anaci Bologna
Galleria G. Marconi 1 (Via G. Marconi 29)
40122 Bologna
Tel. 051228517 - Fax 051228487