



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Le tabelle millesimali sono utili ma non indispensabili ai fini del regolare funzionamento dell'assemblea.

Le tabelle sono utili ma non indispensabili ai fini del regolare funzionamento dell'assemblea.

Avv. Alessandro Gallucci

Chissà quante volte s'è pensato: il condominio in cui abito non ha le tabelle millesimali e la legge dice che le stesse servono, tra le altre cose, a garantire il regolare funzionamento dell'assemblea.

Com'è possibile allora considerare valida una decisione assembleare adottata in assenza delle suddette tabelle?

Secondo la Corte di Cassazione, che sul punto è costante nel proprio convincimento, le tabelle sono utili ma non indispensabili ai fini del regolare funzionamento dell'assemblea. Il concetto è stato ribadito di recente dal medesimo Supremo Collegio.

Un condominio impugnava una deliberazione assembleare lamentando, tra le altre cose, la mancanza di tabelle millesimali e quindi l'invalidità della delibera.

Vittorioso in primo grado (seppur per altre ragioni) il condomino vedeva rigettata la sua domanda in secondo grado (giudizio promosso dal condominio). Da qui il ricorso per Cassazione del comproprietario. Respinto.

Secondo gli ermellini, infatti, bene ha fatto il giudice di secondo cure ad affermare, conformemente al loro orientamento, che *“ il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste e prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta, agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed in genere la gestione del condominio (Cass. 3264/2005; 62021998) ”* (Cass. 9 agosto 2011 n. 17115).

Nel rifarsi al proprio orientamento la Suprema Corte ha ulteriormente specificato che: *“ in primo luogo, che la deliberazione emessa dall'assemblea condominiale in mancanza di tabelle millesimali non è affetta da alcuna invalidità, non essendovi alcuna violazione di legge proprio in considerazione della natura e delle finalità della tabelle millesimali; in secondo luogo, questa Corte non ha affatto affermato la necessità di procedere in ogni caso alla verifica se le maggioranze raggiunte sono quelle richieste, avendo piuttosto ritenuto - a tutela del condomino che lamenta la invalidità - la possibilità (consente) di compiere siffatto accertamento evidentemente quando - in considerazione del principio dispositivo che informa il processo civile e del conseguente principio della domanda (art. 99 cod. proc. civ.) - la parte interessata quanto meno allegghi alla stregua di quanto risulti dal verbale di assemblea la mancanza del quorum necessario: soltanto in tal caso, sarà onere del Condominio fornire la relativa prova ”*.

Come dire: se un condomino lamenta l'illegittimità della deliberazione per mancanza delle tabelle millesimali non lo potrà fare solo e soltanto per questo motivo; egli dovrà quanto meno evidenziare che in relazione al numero dei condomini presenti possa valutarsi come non raggiunto il quorum in relazione allo specifico oggetto della deliberazione.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/le-tabelle-sono-utili-ma-non-indispensabili-ai-fini-del-regolare-funzionamento.774>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano

