

Consenso unanime per le tabelle millesimali

Tribunale Bergamo

Non è necessario verificare se derogano o meno ai criteri legali

Luana Tagliolini

La rettifica e la modifica dei millesimi richiedono sempre l'unanimità, a prescindere dalla natura delle ta-

belle. È il principio con cui il Tribunale di Bergamo (sentenza 2319/2023) ha accolto la domanda di annullamento della delibera con cui l'assemblea aveva approvato la tabella di proprietà a maggioranza.

L'attrice sosteneva che l'approvazione a maggioranza, intervenuta a modificare la precedente tabella approvata con altra delibera, violasse l'articolo 69, comma 1, Disposizioni attuative del Codice civile che, per la modifica senza il consenso di tutti, pone due condizioni: la presenza di un evidente erro-

re e le mutate condizioni di una parte dell'edificio che alterano per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Quando le due condizioni non si verificano - precisa il Tribunale - l'approvazione o la modifica deve avvenire all'unanimità.

Per gli altri condòmini citati a giudizio il quorum doveva ritenersi invece sufficiente perché si trattava di un deliberato con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, per

il quale bastava la maggioranza qualificata ex articolo 1136, comma 2 del Codice civile.

Per il Tribunale, quest'ultimo orientamento deve ritenersi superato dalla nuova formulazione dell'articolo 69, Disposizioni attuative (dopo la legge 220/2012) che non prevede alcuna distinzione circa la natura delle tabelle in relazione al fatto che esse derogano o meno ai criteri legali, ritenendo necessaria l'unanimità anche per la loro formazione per la prima volta.