

## **NUOVE MAGGIORANZE PER LA REVISIONE DEI MILLESIMI**

Per il condominio è arrivata una piccola rivoluzione. La sentenza n. 18477/2010 delle sezioni unite della Cassazione ha spezzato uno dei tabù del condominio: che per rivedere le tabelle millesimali, usate soprattutto per determinare le quote di spese dei singoli condomini, occorra l'unanimità.

Per la Corte invece basta una delibera che venga adottata dalla maggioranza dei presenti in assemblea, che rappresentino almeno 500 millesimi. E' vero che il condominio delibera con una maggioranza ma in modo tale che chi si sente leso può tranquillamente impugnare la decisione. Si è finalmente usciti dal formalismo dell'unanimità: oggi se impugno devo dissentire argomentando. E se il calcolo è perfetto e aderente, devo trovare motivi validi. Anche la parte contenziosa ha un beneficio dalla sentenza: prima l'unica soluzione erano delle defaticanti cause dove tutti i condomini dovevano essere tirati in ballo, con spese enormi e tempi eterni. Questa sentenza permette di non agire più nei confronti di tutti i singoli condomini, rendendo l'amministratore unico soggetto nel caso di impugnativa. Tuttavia la sentenza della Cassazione riguarda solo le modifiche delle tabelle millesimali inerenti la suddivisione delle spese condominiali, quindi sono quelle che contano di più ai fini economici. La sentenza non riguarda la revisione delle tabelle millesimali di proprietà, perchè queste definiscono i rapporti dominicali e di proprietà dei singoli condomini sulle parti comuni, con la conseguenza che devono essere sempre approvati da tutti i condomini e allegati agli atti di acquisto. Va infine ricordato che una sentenza delle sezioni unite è qualcosa di molto autorevole: significa che la sezione semplice non può avere un diverso avviso e che, nel caso, deve rimettere la questione alle sezioni unite. Nel breve termine, quindi, un cambiamento di orientamento è impossibile.