



0021950/13

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 14723/2006

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 21950

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Rep. 3748

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -

Ud. 10/07/2013

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -

PU

Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -

Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 14723-2006 proposto da:

PE

elettivamente domiciliata in ROMA, VIA A. CHINOTTO 1,  
presso lo studio dell'avvocato PRASTARO ERMANN0, che  
la rappresenta e difende unitamente all'avvocato DE  
ROSA MARCO;

- *ricorrente* -

2013

**contro**

1830

PN, FG, FA,

PG, SA, MG,

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA MONTEBELLO

109, presso lo studio dell'avvocato FELICI MASSIMO,  
che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
MEROLA ADALBERTO;

- controricorrenti -

nonchè contro

OMISSIS

- intimati -

avverso la sentenza n. 1768/2005 della CORTE  
D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 10/11/2005;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 10/07/2013 dal Consigliere Dott. GAETANO  
ANTONIO BURSESE;  
udito l'Avvocato Prastaro Ermanno difensore della  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;  
udito l'Avv. Carlucci Giovanni con delega depositata  
in udienza dell'Avv. Felici Massimo difensore dei  
controricorrenti che ha chiesto il rigetto del  
ricorso;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO CHE HA CONCLUSO  
PER L'ACCOGLIMENTO DEL RICORSO.



[ ]

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di notificato 9.2.90 ai condomini del Condominio [L ] di Bassano del Grappa ( odierni intimati), [EP ] premesso di essere proprietaria di un complesso immobiliare sito nel predetto stabile condominiale, deduceva che la tabella millesimale a suo tempo approvata dai condomini era errata, in quanto molti vani di sua proprietà erano inutilizzabili per cause a lei non imputabili ( come da dichiarazione del Comune di Bassano del Grappa), mentre altri vani da essa utilizzati non godevano dei servizi condominiali, per cui erano errati i millesimi ed il relativo calcolo doveva essere rifatto. Chiedeva quindi all'adito Tribunale di Bassano del Grappa che procedesse con sentenza all'accertamento degli effettivi e giusti millesimi in base ai quali dovevano essere ripartite le spese condominiali.

Si costituivano i convenuti ( tranne [PS ] ) chiedendo il rigetto della domanda, rilevando in specie che le vigenti tabelle millesimali erano state approvate all'unanimità ed osservando che l'attrice non utilizzava alcuni vani in quanto intendeva ristrutturarli e dare ad essi una nuova destinazione d'uso in difformità del parere espresso dall' autorità comunale.

Il Tribunale adito, espletata l'istruttoria, con sentenza in data 21/2-15 marzo 2001 rigettava la domanda, osservando che non ricorreva alcuna delle ipotesi prevista dall'art. 69 disp. att. c.c. per disporre la revisione delle tabelle millesimali. Avverso la sentenza proponeva appello la [P ], riformulando le proprie precedenti domande. Resistevano gli appellati chiedendo la reizione del gravame. L'adita Corte d'Appello di Venezia, con



sentenza n. 1768/05, depositata in data 10.11.2005, rigettava l'appello, condannando l'appellante al pagamento delle spese del grado. Ribadiva la corte territoriale che le circostanze da essa indicate non consentivano la revisione delle tabelle millesimali non avendo la medesima evidenziato l'eventuale divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle millesimali in parola, essendosi limitata ad eccepire solo "l'erroneità dei criteri in base ai quali sono state formate le predette tabelle ovvero i criteri di ripartizione delle spese adottati nelle tabelle in discorso".

Per la cassazione della sentenza ricorre la P [redacted], sulla base di 5 mezzi, illustrati da memoria ex art. 378 c.p.c. Gli intimati A [redacted] e GF [redacted], GM [redacted], GP [redacted] e NP [redacted] e AS [redacted]

resistono con controricorso. Gli altri intimati non hanno svolto difese.

#### MOTIVI DELLE DECISIONE

1 - Con il primo motivo del ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 69 disp. att. c.c. , per aver la Corte ritenuto necessaria oltre alla prova della presenza di errori oggettivi nella redazione delle tabelle millesimali, anche la prova della divergenza tra il valore effettivo dei piani o porzione di piano e quello attribuito ad essi dalle tabelle millesimali. La Corte in sostanza aveva preteso che la ricorrente assolvesse un più gravoso onere probatorio non richiesto dalla norma indicata. In realtà l'esponente aveva provato errori oggettivi presenti nelle tabelle, errori che comportavano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio. Non era necessaria l'allegazione dell'ulteriore



e più grave prova della effettiva divergenza tra valori reali e quelli accertati dalle tabelle millesimali.

1.2 - Con il 2° motivo l'esponente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 69 disp. att. c.c. e l'omessa o insufficiente motivazione : "per non aver la corte d'appello motivato sul fatto che la divergenza tra il valore effettivo dei piani o porzione di piano rispetto a quello risultante dalle tabelle millesimali (era) conseguenza necessaria all'accertamento degli errori che hanno inficiato la costruzione delle tabelle stesse" . In realtà essa ricorrente aveva dimostrato che le superfici effettive degli immobili, per accorpamenti, divisioni, inclusioni di aree comuni, era sensibilmente diversa da quella in base alla quale furono redatte le tabelle, come del resto accertato dal CTU.

1.3- Entrambe le doglianze suddette – congiuntamente esaminate in quanto strettamente connesse – sono fondate.

Occorre evidenziare che l'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. è costituito dall'**obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto**. Nella fattispecie è piuttosto evidente la deduzione dell'esistenza di tali presupposti, già dalla prospettazione dell'iniziale domanda dell'attrice laddove si assumeva che le tabelle erano errate , perché prevedevano la ripartizione delle spese condominiali relative ai portici, che in realtà erano di proprietà esclusiva dei singoli condomini; perché si assumeva che alcuni immobili di proprietà dell'attrice erano inclusi nella tabelle per la ripartizione delle spese relative alle scale, ma erano siti al piano terra e privi di accesso alle scali comuni; perché si sosteneva l'esistenza di vani



inutilizzabili ed inhabitabili che partecipavano per intero al riparto delle spese anche di pulizia e di gestione, anziché parteciparvi in misura ridotta o non parteciparvi affatto. D'altra parte sembra che il CTU avesse confermato anche il denunciato errore nelle planimetrie catastali a suo tempo utilizzate per la predisposizione delle tabelle, ciò che avrebbe comportato necessariamente la divergenza nei valori in questione.

Si tratta dunque di errori obiettivamente verificabili, costituenti il presupposto per richiedere la revisione delle tabelle millesimali. Non può dunque negarsi che il ricorrente avesse fornito implicitamente la prova di siffatta divergenza tra il valore effettivo dei beni e quello in sede di redazione delle tabelle, ma egli certamente non era tenuto all'ulteriore e più gravoso onere probatorio di dimostrare cioè anche la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella.

2 - Con il terzo motivo l'esponente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 69 disp. att. c.c. "per non aver ritenuto che al giudice fossero attribuiti poteri officiosi di verifica dei valore dei piani o porzioni dei piani, alla luce dei dati oggettivi forniti dalle parti, e di eliminazione egli errori suddetti"

Il motivo è fondato. Questa Corte ha statuito che, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura di esse, il giudice deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi



adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati ( Cass. n. 5942 del 15/06/1998).

3 - Con il 4° motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 69 disp. att. c.c degli artt. 99,110 e 112 c.p.c.” per aver la Corte d'Appello non considerato che è motivo di revisione delle tabelle anche l'erronea attribuzione delle spese ad immobili che non godono dei servizi “. Anche tale doglianza appare fondata, per le stesse considerazioni sopra svolte a proposito dei primi due motivi.

4 - Con il 5° motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 69 disp. att. c.c “per aver ritenuto non soggette a revisione le tabelle approvate all'unanimità e quindi anche dalla P [redacted]”.

La doglianza è condivisibile. Invero l'approvazione delle tabelle millesimali e quindi, la loro origine contrattuale, non preclude al condomino che le ha approvate di potere chiedere la loro revisione. Le S.U. hanno in specie ribadito ( Cass. sez. U. n. 18477 del 09/08/2010) che , l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

Conclusivamente il ricorso dev'essere accolto e la sentenza dev'essere cassata con il rinvio della causa anche per le spese di questo giudizio ad altra sezione della Corte d'Appello di Venezia, la quale si pronuncerà in conformità dei principi di diritto sopra enunciati.

**P.Q.M.**



la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Venezia.

In Roma li 10 luglio 2013

IL CONSIGLIERE EST.

(dott. Gaetano Antonio Bursese)

IL PRESIDENTE

(dott. Roberto Triola)

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma 25 SET. 2013

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

CASSAZIONE.net