



0019797/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 6164/2012

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 19797

- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -
- Dott. LINA MATERA - Rel. Consigliere -
- Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
- Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

Rep. e1

Ud. 06/07/2016

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 6164-2012 proposto da:

**CD** **X** , elettivamente  
domiciliato in ROMA, VIA PORTUENSE 104, presso lo  
studio dell'avvocato ANTONIA DE ANGELIS, rappresentato  
e difeso dall'avvocato PAOLO CARNEVALI;

- ricorrente -

contro

2016

1472

OMISSIS

- intimati -

avverso la sentenza n. 202/2011 della CORTE D'APPELLO  
di ANCONA, depositata il 02/03/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 06/07/2016 dal Consigliere Dott. LINA  
MATERA;

udito l'Avvocato Mario CAVALLARO, con delega  
depositata in udienza dell'Avvocato CARNEVALI Paolo,  
difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento  
del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso e per le spese.



CASSAZIONE.NET

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato il 15, 17 e 19-4-2000  
CD , premesso di essere proprietario di tre unità  
immobiliari facenti parte del condominio sito in Porto Recanati, via  
X , tra cui un magazzino deposito al piano seminterrato,  
esponeva che in quest'ultimo locale si erano verificate negli ultimi  
anni delle infiltrazioni di acqua dal sottosuolo, che lo avevano reso  
completamente inutilizzabile secondo la sua destinazione catastale;  
il che, a suo dire, comportava la necessità di rivedere le tabelle  
millesimali di riparto delle spese condominiali, onde adeguarle alla  
nuova realtà. Tanto premesso, l'attore conveniva dinanzi al  
Tribunale di Macerata, Sezione Distaccata di Civitanova Marche,  
OMISSIS

chiedendo che fosse accertato che le quote millesimali della  
proprietà non corrispondevano più ai reali ed effettivi valori delle  
singole unità immobiliari, con conseguente modifica dei valori  
proporzionali dei vari piani del condominio ex art. 69 disp. att. c.c.

Con sentenza in data 6-4-2004 il Tribunale adito rigettava la  
domanda, rilevando che non era mai venuta meno la potenziale  
destinazione commerciale della porzione in questione, e che le  
lamentate infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo non  
avevano inciso sulle caratteristiche strutturali del locale, che nel  
tempo erano sostanzialmente rimaste immutate.



Avverso la predetta decisione proponeva appello l'attore, chiedendo che fosse accertato che le tabelle millesimali in questione erano affette da errore, e fosse dichiarato che i valori delle stesse dovevano essere riveduti e modificati ai sensi di legge, con conseguente formazione di nuove tabelle.

Si costituivano **OMISSIS**

, quali credi di **ML**, eccependo, in limine, il mutamento della *causa petendi*, avendo chiesto l'attore, nell'atto di appello, la variazione delle tabelle millesimali in quanto frutto di errore, mentre nel precedente grado la richiesta di revisione era basata sulla modifica della destinazione d'uso del locale di proprietà del **C** a causa di infiltrazioni di acqua che lo avevano reso inidoneo al pregresso utilizzo.

Procedutosi ad integrare il contraddittorio nei confronti di **CM** e di **TA**, che restavano contumaci, con sentenza in data 2-3-2011 la Corte di Appello di Ancona rigettava il gravame.

La Corte territoriale, disattesa l'eccezione di mutamento della *causa petendi* e richiamati i principi enunciati dalla giurisprudenza in materia di revisione delle tabelle millesimali, rilevava che nella specie non era riscontrabile la presenza di errori obiettivamente verificabili, che fossero stati causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore



effettivo delle stesse; e che doveva altresì escludersi che una diversa destinazione d'uso del locale potesse incidere sull'assetto millesimale, atteso che la individuazione dei valori proporzionali deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche obiettive proprie degli immobili e non anche della loro possibile destinazione, determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso  
CD , sulla base di cinque motivi.

**OMISSIS**

non hanno svolto attività difensive.

In prossimità dell'udienza il ricorrente ha depositato una memoria.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1) Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione dell'art. 69 n. 2 disp. att. c.c. e dell'art. 1123 c.c., in relazione agli artt. 99 e 112 c.c., per non avere la Corte territoriale considerato che, a causa delle inondazioni verificatesi, provenienti dal sottosuolo, che avevano reso il locale dell'attore inutilizzabile secondo la sua destinazione catastale, il rapporto originario tra i valori posti a base delle tabelle si era notevolmente alterato, con conseguente necessità di una diversa ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c.

Con il secondo motivo il ricorrente si duole della illogicità e contraddittorietà della motivazione circa la non riscontrabilità di errori obiettivamente verificabili causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse ovvero per le mutate condizioni di una parte dell'edificio.

Con il terzo motivo viene dedotta l'illogicità e contraddittorietà della motivazione, nonché travisamento del fatto, circa l'affermazione secondo cui una diversa destinazione d'uso del locale non può incidere sull'assetto millesimale.

Con il quarto motivo si denuncia il difetto assoluto di motivazione sul diniego di consulenza tecnica d'ufficio, da cui avrebbe potuto facilmente accertarsi l'assoluta inutilizzabilità del locale per cui è causa.

Con il quinto motivo, proposto in via subordinata, si deduce violazione dell'art. 92 c.p.c. e difetto di motivazione, in ordine alla mancata compensazione delle spese di lite.

2) I primi tre motivi, che per ragioni di connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

A norma degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c., il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, e detti valori, che devono essere ragguagliati in millesimi a quello dell'intero edificio ed espressi in una apposita

tabella allegata al regolamento, possono essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Ne consegue che, in tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento, e la tabella che li esprime é soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità

dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio (Cass. 10-2-2010 n. 3001). Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle, dunque, oltre ad essere causa di apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse, devono essere obiettivamente verificabili (ad es.: divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi (ad es.: d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex art. 68 disp. att. c.c. (Cass. Sez. Un. 24-1-1997 n. 6222).

Più specificamente, costituiscono errore essenziale, e possono dare luogo a revisione delle tabelle millesimali, gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, esposizione etc.), siano errori di fatto (per esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia una estensione diversa da quella effettiva), siano errori di diritto (ad esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, a norma dell'art. 68 comma ult. disp. att. cit. sono irrilevanti a tale effetto). Mentre non possono qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto da criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di

valutazione, in sè considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, in quanto non costituisce un errore sulla qualità della cosa a norma dell'art. 1429 n. 2 cod. civ. (Cass. 27-3-2001 n. 4421).

Al contrario, la norma di cui all'art. 68 comma ult. disp. att. c.c. stabilisce che nell'accertamento dei valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, "non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione". L'esclusione del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione si giustifica con la considerazione che detti elementi non afferiscono alla obiettiva conformazione strutturale del piano o della porzione di piano in rapporto all'intero edificio, la quale invece dipende da altri fattori, e cioè la estensione, l'altezza, la ubicazione, l'esposizione (Cass. 10-2-1994 n. 1367).

Nella specie, la sentenza impugnata si è conformata agli enunciati principi, avendo escluso la sussistenza dei presupposti legittimanti la revisione delle tabelle millesimali dopo avere accertato: a) che non si era in presenza di errori obiettivamente verificabili, che fossero stati causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse; b) che, non essendovi stata un'alterazione della consistenza reale ovvero della superficie effettivamente godibile e, quindi, alcuna modifica delle caratteristiche proprie degli immobili, una diversa destinazione d'uso del locale non



poteva incidere sull'assetto millesimale, atteso che la individuazione dei valori proporzionali deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche obiettive proprie degli immobili e non anche della loro possibile destinazione, determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo.

La valutazione espressa al riguardo dal giudice del gravame si sottrae alle censure mosse dal ricorrente, essendo sorretta da una motivazione immune da vizi logici e corretta sul piano giuridico.

Avendo, infatti, il giudice di merito accertato, con apprezzamento in fatto non sindacabile in questa sede, che il lamentato mutamento delle condizioni dell'unità immobiliare di cui si discute non ha inciso sulla consistenza reale e sulle caratteristiche obiettive rilevanti ai fini del calcolo del valore delle singole porzioni di piano, legittimamente è stata esclusa la sussistenza dei presupposti richiesti dalla legge per una eventuale revisione delle tabelle millesimali, ai cui effetti, ai sensi del citato art. 68 disp. att. c.c., nessuna influenza possono assumere, in particolare, fattori afferenti allo stato di manutenzione delle singole unità immobiliari.

3) Il quarto motivo non è meritevole di accoglimento.

Questa Corte ha più volte avuto modo di affermare che la decisione di ricorrere o meno ad una consulenza tecnica d'ufficio costituisce un potere discrezionale del giudice di merito, il quale, tuttavia, è tenuto a motivare adeguatamente il rigetto dell'istanza di

ammissione proveniente da una delle parti, dimostrando di poter risolvere, sulla base di corretti criteri, i problemi tecnici connessi alla valutazione degli elementi rilevanti ai fini della decisione, senza potersi limitare a disattendere l'istanza sul presupposto della mancata prova dei fatti che la consulenza avrebbe potuto accertare (v. Cass. 17399/2015; Cass. n. 72/2011, Cass. n. 88/2004, Cass. n. 10/2002)

Nella specie, il giudice di appello ha motivatamente escluso la necessità di disporre le indagini tecniche invocate dall'attore, dando atto che erano stati acquisiti sufficienti elementi di valutazione ai fini della decisione.

La statuizione impugnata, pertanto, essendo sorretta da una motivazione adeguata, si sottrae al sindacato di questa Corte.

4) Deve essere disatteso, infine, anche il quinto motivo.

Come è noto, in tema di regolamento delle spese processuali, il sindacato della Corte di Cassazione è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte vittoriosa. Esula, pertanto, da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del Giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di concorso con altri giusti motivi (tra le tante v. Cass. 19-6-2013 n. 15317; Cass. 31-3-2006 n. 17457; Cass. 16-3-2006 n.



5828; Cass. 2-8-2002 n. 11537; Cass. 14/11/2002, n. 16012; Cass. 01/10/2002, n. 14095; Cass. 11/11/1996, 9840).

Nella specie, di conseguenza, non essendo stato violato il principio della soccombenza, il ricorrente non può fondatamente dolersi della mancata compensazione delle spese di lite da parte del giudice di merito.

5) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato.

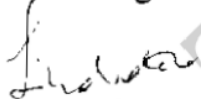
Poichè gli intimati non hanno svolto alcuna attività difensiva, non vi è pronuncia sulle spese.

**P.Q.M.**

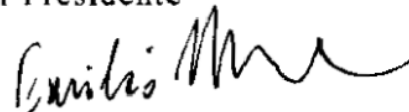
La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 6-7-2016

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 04 OTT. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI