



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati

Felice Manna - Presidente -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel.-
Chiara Besso Marcheis - Consigliere -
Cesare Trapuzzano - Consigliere -
Remo Caponi - Consigliere -

Oggetto: condominio

R.G.N. 323/2018
C.C. – 28.11.2022.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 323/2018 R.G. proposto da

(omissis)

rappresentato e difeso dall'avv.

(omissis)

- RICORRENTE-

contro

(omissis)

, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. (omissis)

-CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Torino n. 1183/2017, pubblicata in data 26.5.2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 28.11.2022 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. (omissis), proprietario di unità immobiliari nel (omissis),



ha impugnato la delibera del 3.7.2012, con cui erano state approvate le nuove tabelle millesimali, lamentando la carenza dei presupposti prescritti dall'art. 69 disp. att. c.c., per non aver il Condominio dato prova che fosse intervenuta una notevole alterazione del rapporto proporzionale delle singole porzioni.

Ha dedotto che le nuove tabelle erano state elaborate sulla base di coefficienti errati e che perciò solo l'immobile dell'attore aveva subito un incremento delle quote millesimali.

Ha chiesto l'annullamento della delibera, con attribuzione delle spese.

Il Condominio ha resistito alla domanda, eccependo che la decisione di rettificare le tabelle era stata assunta con altra e precedente delibera assembleare del 2.2.2012, divenuta definitiva per mancata impugnazione; che i nuovi valori millesimali erano rispondenti sia ai dettami normativi, comprese le indicazioni tecniche della circolare ministeriale 26.3.1966 n. 12480, sia alla reale e mutata situazione delle singole proprietà all'interno del Condominio. L'originario regolamento e l'allegata tabella risalivano al 1935 e da allora l'immobile del ricorrente era fra quelli che avevano subito modifiche sostanziali.

In corso di causa il ricorrente ha chiesto di accertare in via incidentale la nullità anche della delibera del 2.2.2012.

Espletata c.t.u. ed acquisita documentazione, con sentenza 7504/2014, il Tribunale ha respinto la domanda, regolando le spese.

La sentenza, impugnata dall' ^(omissis), è stata confermata in appello.

La Corte territoriale ha ritenuto che fosse onere del ricorrente impugnare, nel rispetto dei termini di legge, la deliberazione con cui il Condominio aveva deciso di procedere alla rettificazione delle tabelle, affermando che, in mancanza, non era possibile contestare



– rispetto alla successiva decisione assembleare del luglio 2002 - la sussistenza dei presupposti prescritti dall'art. 69 disp. att. c.c. (notevole alterazione del rapporto proporzionale tra le singole proprietà), anche perché la violazione di cui si doleva il ricorrente non dava luogo ad un vizio di nullità, rilevabile d'ufficio senza limiti di tempo, ma ad una causa di annullabilità da far valere con le modalità stabilite dall'art. 1137 c.c..

Ha reputato generiche le ulteriori doglianze di carattere tecnico, respingendo anche l'istanza di espletamento di una c.t.u., perché meramente esplorativa.

La cassazione della sentenza è chiesta da (omissis) con ricorso affidato ad un unico motivo, cui il (omissis) resiste con controricorso.

2. L'unico motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 69 disp. att. c.c., 1135, 1136, 1137, 1138, 1421, 2697 c.c., 112 e 183, comma sesto, n. 1 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo.

Si sostiene che la sentenza abbia erroneamente dichiarato inammissibile la richiesta di accertare in via incidentale l'illegittimità della delibera del 2.2.2012, pur configurandosi una causa di nullità discendente dal fatto che l'art. 69 disp. att. c.c. è norma inderogabile, essendo radicalmente viziata qualsiasi decisione collegiale con cui fosse adottata una nuova tabella in assenza dei presupposti di legge, gravando sul Condominio l'onere di provare la notevole alterazione del rapporto tra le singole proprietà o la sussistenza di errori di carattere tecnico.

Afferma il ricorrente che anche la successiva delibera, oggetto di impugnazione, poteva essere autonomamente impugnata per contrasto con il citato art. 69 e doveva essere dichiarata nulla, essendo stata adottata in assenza dei presupposti prescritti dalla



norma e con il voto favorevole della maggioranza degli aventi diritto, benché l'originaria tabella avesse natura convenzionale e fosse modificabile solo con il consenso di tutti i condomini.

Il motivo è fondato per le ragioni che seguono.

L'assemblea condominiale aveva deliberato in due occasioni sulla tabella condominiale; con decisione del 2.2.2012, i condomini avevano semplicemente deciso di procedere alla revisione di quella in vigore, limitandosi a nominare un tecnico, mentre, con la delibera impugnata, adottata il 3.7.2012, era stata approvata la nuova tabella, modificando i valori dei piani con un aumento dei millesimi della proprietà del ricorrente.

Con l'originario ricorso era stata dedotta - rispetto a tale ultima delibera - l'assenza del presupposto della notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano ai sensi dell'art. 69, comma primo, n. 2 disp. att. c.c., censura che la Corte d'appello ha infondatamente ritenuto preclusa per il fatto che non era stata impugnata la precedente delibera del febbraio 2002, cui la sentenza ha riconosciuto valore sostanziale di approvazione preventiva dei nuovi valori millesimali.

E' utile ricordare che l'art. 69 disp. att. c.c., nel testo in vigore alla data della delibera impugnata, prevedeva che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano potessero essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: 1) quando fossero 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, fosse stato notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Il giudizio di revisione della tabella, cui si riferiva il citato art. 69, aveva (ed ha tuttora) ad oggetto i nuovi valori millesimali approvati



dall'assemblea ed investiva profili che prescindevano dalle condizioni di validità formale della delibera modificativa della tabella stessa, vertendo esclusivamente sulla sussistenza di eventuali *errori o sull'alterazione del rapporto fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente assegnato* (cfr. Cass. 27159/2018; Cass. 3542/1994; per la distinzione del giudizio di revisione e l'impugnazione delle delibere condominiali per vizi formali, nel senso che quest'ultima non trae fondamento dall'errore iniziale o dalla sopravvenuta sproporzione dei valori, ma dai vizi concernenti l'atto e la sua formazione secondo i principi regolati dall'art. 1137 c.c.: Cass. 3542/1994; Cass. 11757/2012).

La tabella millesimale ha funzione accertativa e valutativa delle consistenze immobiliari; la delibera che l'approvi è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, ossia dell'esattezza dell'operazione tecnica di calcolo del valore della quota (Cass. s.u. 18477/2010, che su tale presupposto ha ritenuto legittima l'approvazione a maggioranza, sempre che con la nuova tabella i condomini non abbiano inteso approvare anche la diversa convenzione che, ai sensi dell'art. 1123, comma primo, c.c., può derogare ai criteri legali di suddivisione delle spese).

L'errore che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione non coincide con l'errore vizio del consenso di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (Cass. 8520/2017; Cass. 3251 del 27/03/1998; Cass. 1848/2018).

Al contenuto sostanziale della tabella, ricognitiva della reale consistenza delle proprietà individuali, rinvia anche l'art. 68 disp. att. c.c., secondo cui 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. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Quest'ultima costituisce – perciò – un allegato al primo, che ne illustra il contenuto e che soggiace alla medesima disciplina (arg. ex Cass. s.u. 18477/2010). Nel caso in esame, la decisione assembleare del febbraio 2012 di procedere alla revisione non era equiparabile all'approvazione preventiva di una diversa ripartizione millesimale agli effetti dell'art. 69 disp. att. c.c. (tant'è che l'assemblea ha nuovamente deliberato sulla tabella, poi definitivamente adottata nel luglio 2002), non avendo modificato i precedenti valori proporzionali; rispetto ad essa non veniva in considerazione il requisito della notevole alterazione dei rapporti dei valori dei piani, essendo la questione deducibile sono rispetto alla tabella oggetto della delibera impugnata in via principale.

La Corte distrettuale era – pertanto – tenuta a verificare, con riferimento alla delibera del luglio 2002, se il mutato stato dell'edificio avesse cagionato una notevole alterazione di quei valori; la questione non era preclusa dalla mancata impugnazione della precedente decisione assembleare, che non disponeva alcuna modifica della tabella precedente e rispetto alla quale non era neppure denunciabile la violazione dell'art. 69, comma primo, n. 2 disp. att. c.c..

Sussiste pertanto, entro tali limiti, la contestata violazione di legge. E' invece irrilevante stabilire se legittimamente il ricorrente avesse chiesto di dichiarare in via incidentale anche la nullità della delibera del febbraio 2012, non essendo in alcun caso preclusa la possibilità di denunciare l'insussistenza dei presupposti per la modifica dei valori millesimali con riferimento alla decisione assembleare



oggetto del ricorso ex art. 1137 c.c., unico atto potenzialmente lesivo delle ragioni dell'opponente.

Quanto alla violazione dei quorum deliberativi, la questione non è stata decisa dalla Corte di merito; su di essa dovrà pronunciare il giudice del rinvio, attenendosi ai principi enunciati dalle S.U. con la sentenza n. 18447/2010.

Il ricorso è pertanto accolto nei limiti di cui in motivazione.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie l'unico motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Suprema Corte di Cassazione, in data 28.11.2022.

IL PRESIDENTE

Felice Manna

