



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI BARI

Terza Sezione Civile

La Corte d'Appello, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dott. Michele Ancona	Presidente Relatore
Dott. Vittorio Gaeta	Consigliere
Dott.ssa Emma Manzionna	Consigliere

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

Nella causa civile di II grado iscritta al n. r. g. 472/2020 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) nata a Bari il ██████████ ivi residente in Corso
██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ giusta procura alle liti apposta
in calce all'atto di citazione in appello, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Bari
alla via ██████████

Appellante

contro

CONDOMINIO ██████████, in
persona del suo amministratore pro tempore, geom. ██████████ rappresentato e difeso
dall'avv. ██████████ giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta in
appello, elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Bari al ██████████

Appellato

CONCLUSIONI



Le parti hanno concluso come riportato a verbale di udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con sentenza n. 794/2020, pubblicata in data 20 febbraio 2020, il Tribunale Ordinario di Bari rigettava la domanda proposta da [REDACTED] al fine di sentire dichiarare l'invalidità e, per l'effetto, la revoca delle tabelle millesimali in uso presso il [REDACTED] in Bari, ove è ubicata, al primo piano, l'unità immobiliare di proprietà.

Nello specifico, l'attrice deduceva che i valori millesimali, così come individuati nella tabella redatta dal geom. [REDACTED] approvata nell'anno 2003, e in quella, di modifica dei ridetti valori, approvata nell'anno 2015, rapportati alla ridetta unità immobiliare, erano erroneamente calcolati ed indicati, stante l'omessa applicazione del coefficiente di altezza piano, evidenziando la mancata corrispondenza tra valori tabellari e valori reali. Rilevava, altresì, l'invalidità delle tabelle del 2015 per illegittimità della relativa delibera approvativa, nonché la nullità e / o l'annullabilità del rendiconto consuntivo 2014, privo della nota sintetica esplicativa ex art. 1130.bis c.c., e del rendiconto preventivo 2015, approvati con la stessa delibera.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] in persona del suo amministratore pro tempore, Geom. [REDACTED] contestando l'avversa domanda attorea in fatto e in diritto e concludendo per il suo rigetto.

Nel corso del processo, e nella fase istruttoria, veniva espletata consulenza tecnica d'ufficio.

A fondamento della decisione di rigetto della domanda attorea e condanna alle spese, il Tribunale accertava, con riferimento alle tabelle redatte nell'anno 2003, la mancata impugnazione, da parte della stessa [REDACTED] della relativa delibera condominiale di approvazione, comunque adottata all'unanimità, entro il termine stabilito a pena di decadenza, rilevando, tuttavia, nel merito, la sussistenza, nelle ridette tabelle, ai fini del calcolo dei valori millesimali, del coefficiente "altezza di piano". Con riferimento, invece, alle tabelle approvate nel 2015, il Tribunale, accertata la mancata impugnazione della relativa delibera di approvazione, rilevava, nel merito, l'insussistenza in concreto dei presupposti richiesti dall'art. 69, comma primo, n.2 disp. att. c.c. per l'utilizzo del criterio maggioritario nell'adozione dell'atto assembleare.

Avverso detta sentenza, la sig.ra [REDACTED] con atto di citazione regolarmente notificato il 12.05.2020, proponeva appello innanzi a questa Corte sulla base dei seguenti motivi.

Con il **primo motivo** di appello, l'appellante lamentava l'erronea qualificazione, operata dal giudice di primo grado, della fattispecie dedotta in giudizio, rilevando di aver agito ex art. 69 disp. att. c.c., per l'impugnazione delle tabelle millesimali redatte e approvate negli anni 2003 e 2015, e non ex art. 1137 cc, previsto, invece, per l'impugnazione delle delibere assembleari. Rilevava ancora che il giudice non avrebbe adeguatamente motivato tale scelta, violando l'art. 132, comma 2, n. 4 del cpc e



118 disp. att. c.c., rispettivamente con riferimento al contenuto e alla motivazione della sentenza, con conseguente nullità della medesima.

Con il **secondo motivo**, l'appellante evidenziava il travisato riscontro delle conclusioni della ctu, che avrebbe dimostrato l'erroneità -ab origine- delle tabelle millesimali (redatte e approvate nel 2003), nonché, di conseguenza, di quelle redatte e approvate nel 2015, in quanto prive di quegli elementi essenziali, quali riferimenti tecnici di base imprescindibilmente posti a fondamento della loro redazione.

Con il **terzo motivo**, l'appellante rilevava, con specifico riferimento alle tabelle millesimali approvate con delibera del 4.02.2015, l'invalidità della decisione assembleare, poiché adottata in violazione dell'art. 69, comma primo, n. 2 disp. att. c.c., sostenendo che il giudice, accertata la violazione, non provvedeva, poi, alla invalidazione della relativa delibera, omettendo, così, una pronuncia sul punto. Con il **quarto motivo di appello**, l'appellante lamentava l'omessa pronuncia in sentenza circa la nullità e / o annullabilità del rendiconto consuntivo 2014 e preventivo 2015, approvati con delibera del 4.02.2015.

Chiedeva pertanto: *“in riforma della sentenza impugnata, accogliere l'interposto appello in quanto fondato in fatto e diritto nonché motivato e per l'effetto revocare e porre nel nulla la sentenza n. 794/2020 emessa dal Tribunale di Bari in persona del G.U. dott. Sergio Cassano resa pubblica il 20.02.2020; - condannare il condominio appellato alla ripetizione in favore della sig.ra [REDACTED] dell'importo di € 5.880,54 corrisposto sulla scorta della sentenza di primo grado, per poi: - Accertare e dichiarare errate, ex art. 69, 1 co, n.1 delle disposizioni di attuazione del codice civile, per questo nulle ed inefficaci, le tabelle millesimali redatte il 20.02.2003 ed allegate al regolamento di condominio, prive dell'elemento necessario al calcolo, quale il coefficiente dell'altezza piano e per l'effetto revocarle; - Accertare e dichiarare nulle ed inefficaci le tabelle millesimali approvate con delibera del 4 febbraio 2015 perché poste in violazione dell'art. 69, 1 co., n. 2 delle disposizione di attuazione del codice civile e per l'effetto revocarle; - Accertare e dichiarare il diritto dell'attrice di ottenere la revisione e/o la modifica delle tabelle millesimali; - Disporre la revisione delle tabelle millesimali sulla base di quelle scaturenti dalla consulenza tecnica d'ufficio; - Accertare e dichiarare nullo e/o annullabile il rendiconto consuntivo 2014 privo della nota sintetica esplicativa ex art. 1130-bis c.c. ed il rendiconto preventivo 2015, e per l'effetto revocarli”*, con vittoria di spese e compensi del doppio grado di giudizio.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] - Bari, in persona del suo amministratore pro tempore, contestando l'appello in fatto e in diritto e concludendo per il rigetto del proposto gravame.



Venivano disposti due tentativi di conciliazione, il 5.10.2022 ed il 7.12.2022; in entrambe le occasioni sia l'appellante che il condominio riconoscevano la necessità di provvedere alla riformulazione delle tabelle millesimali, perché errate, ma non raggiungevano l'intesa sulla restituzione di somme alla [REDACTED]

All'udienza del 15.03.2023 la causa è stata riservata in decisione, con i termini -abbreviati- di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Ad avviso di questa Corte, l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] è fondato nei termini che seguono.

Con riguardo alle critiche formulate con il primo motivo di appello, deve osservarsi come in punto di inquadramento giuridico della domanda proposta dalla sig. [REDACTED] sono norme di riferimento gli artt. 68 e 69 disp. att. c.c., relative alla determinazione del valore, espresso in millesimi, delle unità immobiliari dell'edificio condominiale e, nello specifico, alla revisione e / o alla modifica delle tabelle millesimali contenenti ridetti valori.

Venendo al caso di specie, la domanda proposta dall'attrice era finalizzata all'invalidazione, ovvero alla rettifica -giudiziale- delle tabelle in uso presso il Condominio convenuto, in quanto affette da errori, non, invece, all'impugnazione delle delibere assembleari approvative delle stesse tabelle.

Il giudice di prime cure, diversamente, rigettava la domanda, atteso -anche- il mancato rispetto dei termini previsti e richiesti dall'art. 1137 del c.c.

Tuttavia, lo stesso giudice, pur richiamando, nell'ambito di un più ampio ragionamento, la disciplina ex art. 1137 cc, procedeva, comunque, alla valutazione, nel merito, della domanda attorea, affrontando, quindi, il tema dedotto dalla sig.ra [REDACTED] incentrato sulla denunciata erroneità delle tabelle in uso presso il Condominio citato, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cc.

Pertanto, sulla scorta di quanto pocanzi argomentato, non è sostenibile la nullità della sentenza impugnata, invocata con il primo motivo di appello, per violazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4 e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., in quanto è la stessa sentenza a contenere all'evidenza le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, che, seppure non corrette, come di seguito esposto, apprendono le conclusioni cui perveniva il CTU con l'elaborato peritale.

Per quanto esposto, il motivo di appello deve ritenersi infondato.

I restanti motivi (secondo, terzo e quarto) possono essere esaminati congiuntamente.

Il motivo, unitariamente considerato, è fondato.

In ordine alla sussistenza di quegli errori ed inesattezze inficianti la validità delle tabelle millesimali del 20.02.2003, approvate in data 15/05/2003, e allegate al regolamento di condominio, nonché, di conseguenza, di quelle approvate con delibera del 04/02/2015, questa Corte, letto l'elaborato peritale



dell'Ing. [REDACTED] rileva che il tecnico redattore delle prime tabelle, geom. [REDACTED] pur considerando il coefficiente di altezza di piano, indicandolo nelle schede di calcolo per determinare il "Volume Convenzionale" di ciascuna unità immobiliare (v. pagg. 3, ultimo cpv, 7, terzo cpv, 10, n.1, 12, secondo cpv, rigo 4° e 5° della perizia), non provvedeva, poi, alla concreta applicazione del medesimo coefficiente nella fase immediatamente successiva e finalizzata al calcolo delle proporzioni di ciascuna unità e, quindi, dei millesimi delle varie tabelle (v. pagg. 4, 5, primo e secondo cpv, 7, quarto e ss, 8, 10, n.2, 12, secondo cpv, rigo 6° e 7° della perizia).

Orbene, gli effetti della mancata applicazione del coefficiente, lesivi della posizione giuridica della condomina [REDACTED] (e non solo), incidono profondamente sia nella successiva fase volta al calcolo delle proporzioni e, quindi, della millesimazione, sia in ordine al riparto delle spese condominiali che ciascun condomino deve sostenere.

Sul punto, infatti, il CTU ha avuto modo di evidenziare inesattezze collegate all'effettivo valore millesimale da calcolare e rapportare in funzione delle quote di altezza dei piani dell'edificio condominiale, come, nello specifico, quelle relative alla tabella "scale, ascensore e relative spese".

Infatti, tali inesattezze ed omissioni comportano la mancata esclusione dalle ridette tabelle, anche in violazione dell'art.1124 cc, delle unità immobiliari che non facevano e non fanno uso di alcune parti comuni e / o impianti, come affermato dallo stesso CTU a pag. 10 e 12 della relazione (quest'ultima pagina relativa alle risposte offerte dallo stesso perito alle osservazioni del CTP di parte attrice).

Sulla scorta di quanto sopra argomentato, pertanto, è ravvisabile una obiettiva e verificabile disomogenea parametrizzazione delle singole unità dell'edificio condominiale, scaturita, in concreto, dalla omessa applicazione, nelle tabelle del 2003 e in quelle approvate nel 2015, del coefficiente di altezza nel calcolo delle proporzioni, con conseguente pregiudizio dei diritti di taluni condomini.

Sul punto, infatti, le Sezioni Unite, con sentenza n. 6622 del 9.7.1997, ebbero modo di precisare che: *"In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ. giustifica la revisione delle tabelle millesimali (...) consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle..."*.

Principio, quest'ultimo, recepito e ribadito, poi, dalla stessa Suprema Corte con successive pronunce tese ad affermare che gli errori, di fatto e di diritto, che giustificano la modifica della tabella, espressione dei valori millesimali, sono solo quegli errori attinenti -direttamente o indirettamente- alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari, quali, ad esempio, l'estensione o l'altezza (v. Corte di Cassazione n. 11575/2017, n. 21950/2013 e n. 3001/2010); tipologie di errori che caratterizzano le tabelle millesimali oggetto della presente controversia.



Sentenza non definitiva n. 793/2023 pubbl. il 17/05/2023

Con specifico riferimento, invece, alla validità della delibera approvativa delle tabelle redatte nell'anno 2015, mediante l'applicazione del criterio maggioritario ex art. 69, n.2, disp. att. cc e 1136 c.c., oggetto del terzo motivo di censura, si osserva quanto segue.

In primo luogo, occorre rilevare come parte convenuta, nei propri scritti difensivi, al fine di superare ridetta censura, sostiene che l'atto di approvazione (delibera condominiale) delle tabelle millesimali può essere adottato con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma, 2 c.c. e non all'unanimità, non avendo tale atto natura negoziale.

Sul punto, tuttavia, occorre rilevare l'inconferenza di tale ultimo assunto rispetto alla fattispecie dedotta in giudizio e alle critiche mosse con il motivo di appello, poiché oggetto di valutazione non è l'atto in sé, ovvero, in generale, le modalità o i criteri applicabili per la sua adozione, bensì l'indagine sulla sussistenza o meno dei presupposti e / o delle ipotesi previste e richieste dalla norma (art. 69 n. 2 disp. att. c.c.), per l'applicazione del criterio maggioritario.

Ciò detto, nel caso che ci occupa, seppure nella sentenza gravata manchi una completa motivazione su tale ultimo punto, corretta è, comunque, l'accertata insussistenza dei presupposti richiesti dal n. 2 del citato articolo, non avendo la modifica/variazione immobiliare comportato un'alterazione "*per più di un quinto*".

Occorre, altresì, rilevare, a conferma della fondatezza del motivo di censura, nonché della correttezza della statuizione del giudice di primo grado, che parte attrice ha assolto l'onere probatorio avente ad oggetto la dimostrazione della non ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 69 disp. att. cc., come anche rilevato dal CTU, che in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio, deve essere provata da chi intende modificare le tabelle, il quale, benché non abbia l'onere di dimostrare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, deve comunque fornire la prova anche implicita di siffatta difformità; attività, quest'ultima, prodromica a quella che spetta, poi, al giudice al fine di verificare i valori di ciascuna delle 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, di adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati.

Ciò detto, atteso che il giudizio ex art. 69 disp. att. cc può essere introdotto anche su interesse del singolo condomino, allorché alle rettifiche o modificazioni richieste non ha ritenuto di provvedere l'assemblea condominiale con deliberazione a maggioranza qualificata ex art. 1136, co. 2 c.c., ovvero, come nel caso di specie, abbia ciononostante provveduto pur in assenza dei presupposti previsti dalla legge (v. Cass. civ., sez. II, sent. n. 27159/2018 e Tribunale Pavia sez. III, 08/04/2021, n.479), può ritenersi legittima la revisione delle tabelle millesimali allorché nel Condominio vi siano stati dei cambiamenti tali da comportare un'alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.



Nella specie, come già esposto, sia il nominato CTU, sia l'attrice hanno rilevato e dimostrato che le modifiche apportate all'immobile condominiale non hanno comportato quella notevole alterazione del valore proporzionale dell'unità immobiliare, non legittimando, dunque, una revisione - assembleare- delle tabelle millesimali mediante il criterio della maggioranza ex art. 1136, secondo comma, c.c.

Pertanto, invalida è la delibera adottata in data 4/02/2015, di revisione delle tabelle millesimali approvate nell'anno 2003, in uso presso il Condominio convenuto, nonché, di conseguenza, come di seguito esposto, del rendiconto consuntivo 2014 e di quello preventivo 2015.

Infatti, in merito all'esame del quarto ed ultimo motivo di appello, fondato sulla omessa pronuncia in sentenza circa la nullità/annullabilità del rendiconto consuntivo 2014 e preventivo 2015, decisivo è quanto sopra argomentato in ordine alla sorte della delibera del 4 febbraio 2015.

Occorre premettere che innanzitutto la nota sintetica, stando alla disposizione di cui all'art. 1130.bis c.c. esplica l'andamento della gestione, dovendo indicare anche i rapporti in corso e le questioni pendenti.

Funzione della nota sintetica, dunque, è dar piena contezza non solamente della situazione economico-patrimoniale del Condominio (rispetto alla quale già solo i dati numerici devono consentire la immediata verifica), ma più in generale della complessiva situazione della compagine. Si comprende, quindi, che sebbene la nota debba essere sintetica, il suo contenuto deve comunque consentire di comprendere la situazione complessiva dell'intera struttura.

Venendo alla censura, questa Corte, rilevate le erroneità e le inesattezze presenti nelle tabelle approvate nell'anno 2003 (e nel 2015), osserva che, se in generale la mancata allegazione della nota esplicativa comporta la non conformità alla legge del rendiconto e la relativa delibera di approvazione invalida per violazione di legge, tale invalidità è, comunque, a monte, sussistente stante l'accertata violazione delle norme che individuano i criteri deliberativi da utilizzare per l'adozione ed esecuzione della decisione assembleare, come quelle concernenti la rettifica o la modifica dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari; invalidità che, di conseguenza, colpisce anche i rendiconti con lo stesso atto approvati.

Quanto appena affermato, offre, peraltro, risposta -negativa- a quanto chiesto dal Condominio appellato con l'atto di costituzione e risposta in primo grado (*"Accertare e dichiarare la regolarità della delibera dello 04/02/2015 di approvazione del rendiconto del 2014 e del preventivo del 2015"*).

In conclusione, deve essere dichiarata la nullità delle tabelle millesimali redatte e approvate con la delibera del 15/05/2003 e del 4.02.2015, nonché dei rendiconti consuntivo e preventivo (2014 e 2015) e, affermato il diritto della condomina [REDACTED] ad ottenere la revisione delle ridette tabelle, deve essere disposta la modifica delle tabelle millesimali in uso presso il Condominio convenuto.



Del resto, nel corso dei due tentativi di conciliazione, espletati nelle udienze del 5.10.2022 e del 7.12.2022, sia l'appellante che il condominio riconoscevano la necessità di provvedere alla riformulazione delle tabelle millesimali, perché errate, ma non raggiungevano l'intesa sulla restituzione di somme alla [REDACTED]

La controversia va rimessa sul ruolo per la redazione, a mezzo del CTU già nominato, delle tabelle, così come richiesta dall'attrice nel corso del giudizio di primo grado, ribadita anche nel presente grado di appello.

Per quanto concerne il governo delle spese di lite, le stesse verranno liquidate all'esito della definizione complessiva della presente controversia, tenuto anche conto delle somme già versate dalla appellante al Condominio in esecuzione della gravata sentenza.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Bari, non definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] con atto di citazione in appello notificato il 12.05.2020 nei confronti del Condominio [REDACTED] in Bari, in persona del suo amministratore pro tempore, geom. [REDACTED] avverso la sentenza n. 794/2020, pubblicata in data 20.02.2020, del Tribunale di Bari, ogni altra istanza, deduzione, ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. Dichiarare la nullità delle tabelle millesimali approvate con delibere condominiali del 15/05/2003 e del 4.02.2015, in uso presso il Condominio di [REDACTED] in Bari;
2. Dichiarare il diritto di [REDACTED] ad ottenere la modifica delle tabelle millesimali in uso presso il Condominio di [REDACTED] in Bari;
3. Dichiarare la nullità del rendiconto consuntivo 2014 e del rendiconto preventivo 2015 approvati con delibera condominiale del 4.02.2015;
4. Dispone CTU per la redazione delle nuove tabelle come da separata ordinanza;
5. Spese all'esito definitivo della controversia.

Così deciso in Bari, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile in data 3 maggio 2023.

Il Presidente estensore

Dott. Michele Ancona

