



11575-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 22385/2012

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. *MSIS*

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. *CI*

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -

Ud. 10/01/2017

Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

PU

Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. RAFFAELE SABATO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22385-2012 proposto da:

(omissis) *✓* elettivamente domiciliata

in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'Avv.

(omissis) ;

- **ricorrente** -

contro

2017

(omissis) C.F. (omissis) , elettivamente

17

domiciliata in (omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) ,

rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)

(omissis) ;

- **controricorrente** -

nonchè contro

(omissis)

(omissis)

(omissis) ;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 470/2012 della CORTE D'APPELLO
di CATANIA, depositata il 16/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/01/2017 dal Consigliere Dott. RAFFAELE
SABATO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. SERGIO DEL CORE CHE HA CONCLUSO PER IL
RIGETTO DEL RICORSO.



FATTI DI CAUSA

1. Il tribunale di Catania – sezione distaccata di Mascalucia – ha rigettato la domanda proposta da (omissis) di revisione delle tabelle millesimali relative alla palazzina (omissis), indicata in catasto con la lettera (omissis) del condominio “ (omissis) ” alla via (omissis) (omissis), ritenendo mancante la prova dei presupposti di cui all’art. 69 disp. att. cod. civ.

2. Pronunciando sull’appello proposto dalla stessa (omissis), sulla resistenza di (omissis) e di (omissis) e nella contumacia degli altri condòmini, la corte d’appello di Catania lo ha accolto, dichiarando erronee le tabelle millesimali sino ad allora in uso e disponendo l’applicazione delle tabelle elaborate dal consulente tecnico d’ufficio con relazione depositata il 15 giugno 2004. Ha in particolare ritenuto la corte d’appello che si trattasse di tabelle millesimali predisposte dall’originario costruttore; che la dichiarazione di approvazione non avesse natura negoziale, non sussistendo la volontà di approvare tabelle – pur se in forma contrattuale – mediante una “diversa convenzione” ai sensi dell’art. 1123 primo comma cod. civ. in deroga ai rispettivi diritti e obblighi di partecipazione alla vita del condominio; che fosse quindi aperta la revisione ai sensi del n. 1 dell’art. 69 disp. att. cod. civ. in base alla sola divergenza obiettiva tra il valore effettivo e il valore proporzionale attribuito a ciascuna unità immobiliare; che, avendo la (omissis) denunciato ritualmente con la citazione di prime cure l’arbitrarietà dei valori attribuiti, ciò fosse ri-



sultato confermato dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata sempre in primo grado.

3. Avverso tale decisione ricorre per cassazione (omissis) proponendo tre motivi, al quale resiste (omissis) con controricorso illustrato da memoria, non espletando difese le altre parti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo – deducendo ex art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ. violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 163 comma terzo n. 4 cod. proc. civ., dell'art. 2697 cod. civ. e dell'art. 69 disp. att. cod. proc. civ. – la ricorrente lamenta che, mentre la citazione in primo grado era stata ritenuta dal tribunale generica quanto al presupposto invocato per la revisione delle tabelle millesimali tra quelli di cui all'art. 69 predetto e con l'atto di appello (omissis) aveva chiarito come a suo avviso sussistessero le condizioni di cui al n. 2 di tale norma, per mutamenti intervenuti nei vari appartamenti, la sentenza di appello - contro la volontà della stessa istante - avesse erroneamente qualificato la domanda fondata sul presupposto dell'errore di cui al n. 1 dell'art. medesimo, incorrendo in extrapetizione.

Il motivo è infondato. Il giudice di merito ha invero il potere-dovere di inquadrare nella esatta disciplina giuridica i fatti e gli atti che formano oggetto della contestazione, incontrando il limite del rispetto dell'ambito delle questioni proposte in modo che siano lasciati immutati il *petitum* e la *causa petendi*, senza l'introduzione nel tema controverso di nuovi elementi di fatto. In relazione a ciò il vizio di ultrapetizione o



extrapetizione ricorre quando il giudice del merito, interferendo nel potere dispositivo delle parti, alteri gli elementi obiettivi dell'azione (*petitum e causa petendi*) e, sostituendo i fatti costitutivi della pretesa, emetta un provvedimento diverso da quello richiesto (*petitum immediato*), ovvero attribuisca o neghi un bene della vita diverso da quello conteso (*petitum mediato*). Nel caso di specie – al di là di ogni considerazione circa la circostanza che la censura sia stata formulata ai sensi del n. 3 dell'art. 360 primo comma cod. proc. civ., appartenendo il difetto di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato ex art. 112 cod. proc. civ. all'area dei vizi del procedimento di cui al n. 4 della stessa disposizione di rito – risulta dalla sentenza impugnata e dallo stesso ricorso che, interpretando la domanda e apprezzandone ampiezza e contenuto con un tipico accertamento di fatto, come tale attribuito dalla legge al giudice del merito e insindacabile in sede di legittimità, la corte territoriale ha indicato gli elementi testuali dell'atto di citazione (“... i valori millesimali [vengono] applicati in maniera arbitraria e non rispondente alla situazione reale degli appartamenti ...”; “si [rende] necessaria la redazione della tabella millesimale, con indicazione di volumi, superficie ed acquisizioni planimetriche afferenti tutte le unità immobiliari della palazzina ovvero la modifica della tabella millesimale quale esistesse regolarmente approvata”) che – in un contesto di dubbi della condòmina circa la stessa esistenza di valide tabelle millesimali – hanno motivatamente fatto propendere la corte di merito per un'interpretazione della volontà della parte attrice (che nel controricorso – p. 10 - sostiene che nel caso di

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Fabi'.



specie ricorressero entrambe le ipotesi di revisione ex art. 69 cit., errore e alterazioni) nel senso dell'invocazione (almeno) dell'"errore dei valori millesimali così come applicati" (cfr. sentenza p. 7). In tale situazione, deve escludersi il vizio denunciato stante la coerenza della conclusione raggiunta con il tenore testuale considerato dell'atto di citazione, onde il giudice non ha interferito nel potere dispositivo delle parti, lasciando inalterati gli elementi obiettivi dell'azione (*petitum* e *causa petendi*) e i fatti costitutivi della pretesa. La corte di merito si è, in definitiva, limitata all'interpretazione della domanda nell'ambito del compito ad essa istituzionalmente spettante.

2. Con il secondo motivo – che si risolve in effetti in due separate censure – la ricorrente: a) lamenta violazione ex art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ. dell'art. 2697 cod. civ. e dell'art. 69 disp. att. cod. civ. per non avere (omissis) fornito la prova di alcun errore nella redazione delle tabelle, né di alcun mutamento nella consistenza delle unità immobiliari, onere non surrogabile mediante c.t.u.; b) deduce altresì vizio di motivazione ex art. 360 primo comma n. 5 cod. proc. civ. sul sussistere dell'errore, ritenuto dalla corte territoriale, che avrebbe omesso di considerare che la stessa c.t.u. aveva reputato i coefficienti prima utilizzati di natura soggettiva ma non erronei, pervenendo al risultato di una affermata incoerenza tra tabelle e valori di piano.

Il primo profilo della censura è inammissibile. Infatti, il vizio di violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 primo comma, n. 3 cod. proc. civ.) consiste secondo consolidata giurisprudenza nella

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Di'.



deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e, quindi, implica necessariamente un problema interpretativo della stessa, mentre l'allegazione di un'erronea applicazione alle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, solo sotto l'aspetto del vizio di motivazione. Nel caso di specie, la parte ricorrente non deduce alcuna erronea interpretazione di norme di legge, limitandosi a contestare l'applicazione fatta delle norme stesse, senza però dedurre vizi motivazionali.

Il secondo profilo della censura è infondato. Fatto salvo quanto seguirà in ordine al terzo motivo, che affronta un profilo connesso, deve rilevarsi come dalla lettura della sentenza impugnata emerge che, se è vero che in essa effettivamente viene riportato un brano della relazione di c.t.u. attestante la impossibilità per il consulente di "affermare con certezza l'erroneità nella redazione cosiffatta" delle precedenti tabelle, è altresì vero che vi viene riportato altro brano ove si dà atto che "la tabella proposta dal CTU ... assegna ... una quota millesimale crescente, oltre che con la superficie, anche con l'altezza di piano, che appare più soddisfacente viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile". Tale secondo brano viene valorizzato dalla corte territoriale per "affermare che le dette tabelle attualmente in vigore ... non rispecchiano i valori effettivi di ciascun piano o porzione di piano ... essendo queste il frutto di errori peraltro rilevanti", che "arri-

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Salvo'.



vano addirittura ad uno scarto di 14 millesimi circa". Discende da quanto rilevato che, benché il c.t.u. non si esprima in termini di errore, ciò opera la corte d'appello quale *peritus peritorum* nel momento in cui – in aderenza a un solido indirizzo giurisprudenziale secondo cui comportano la revisione delle tabelle gli errori nella determinazione del valore che siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo (cfr. ad es. Cass. n. 3001 del 10/02/2010) e non i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare – qualifica come erronea, con motivazione che si sottrae a censure di carattere logico e giuridico, la disomogenea parametrizzazione delle singole unità dell'edificio senza tener conto del coefficiente di altezza.

In tal senso, sono superate le critiche mosse alla sentenza impugnata, dovendosi dar seguito all'indirizzo giurisprudenziale (v. Cass. n. 21950 del 25/09/2013) per cui l'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, al riguardo, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio; mentre il giudice, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare – di

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. P. P.' or similar, written in a cursive style.



norma a mezzo di c.t.u. - 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.

3. Con il terzo motivo la ricorrente, denunciando altro profilo di violazione dell'art. 69 disp. att. cod. civ., censura la sentenza in quanto la corte d'appello non avrebbe fatto corretto impiego della nozione di errore accolta in detta norma, che non potrebbe ravvisarsi nei mutamenti dei criteri di stima della proprietà immobiliare, posto che se così fosse, data la inevitabile soggettività degli elementi di valutazione di estensione, altezza, ubicazione ed esposizione dei locali, ben poche tabelle sfuggirebbero a revisione.

Anche tale motivo è infondato. Dando continuità a quanto già ritenuto in ordine al precedente motivo, deve affermarsi che emerge dalla sentenza impugnata che il giudice di merito non ha disconosciuto il principio di diritto cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. per il quale la nozione dell'errore ivi accolta si ricollega a una obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, che non può ravvisarsi nei mutamenti dei criteri di stima; invero, come sopra riportato, la corte d'appello - con valutazione di fatto sottratta al sindacato di legittimità in quanto congruamente motivata - ha ritenuto, sulla scorta della c.t.u., non essersi tenuto conto nelle tabelle preesistenti di uno dei coefficienti di valutazione (altezza) per alcuni dei piani. Non si è trattato, dunque, della non condivisa valutazione, inevitabilmente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. M.' or similar, located at the end of the text.



soggettiva, di uno degli elementi necessari per il calcolo del valore delle singole unità (estensione, altezza, ubicazione, esposizione, ecc.), ma della pretermissione - dato questo obiettivo - di uno di essi.

4. Il ricorso va conclusivamente rigettato, con carico delle spese - liquidate come in dispositivo - alla ricorrente soccombente nei confronti della sola controricorrente, non avendo gli altri intimati svolto difesa.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione a favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 200 per esborsi ed euro 3.000 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15% e accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 10 gennaio 2017.

Il consigliere est.

(R. Sabato)

Il presidente

(E. Migliucci)

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 11 MAG. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI