21043-17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

II SEZIONE CIVILE

Oggetto: CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati

Dott. VINCENZO MAZZACANE	·Presidente	Oggetto
Dott. LORENZO ORILIA	·Consigliere	R.G.N. 7224/2013
Dott. ALBERTO GIUSTI	·Consigliere	Cron. 21043
Dott. RAFFAELE SABATO	·Consigliere	UC – 13/06/2017
Dott. FRANCESCO CORTESI	·Consigliere rel.	REP C1

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7224/2013 R.G. proposto da

(omissis) e (omissis), rappresentati e difesi dagli Avv.ti (omissis), (omissis) (omissis) e (omissis) ed elettivamente domiciliati presso il primo in (omissis)

– ricorrenti –

contro

(omissis) e (omissis), rappresentati e difesi dagli Avv.ti (omissis) e (omissis) ed elettivamente domiciliati in (omissis), presso l'Avv. (omissis)

– controricorrenti–

(omissis), (omissis) s.a.s., (omissis), (omissis) (omissis), (omissis), (omissis), (omissis)

- intimati -

92

1694/17

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Napoli n. 427/2012, depositata in data 10.2.2012, non notificata.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13.6.2017 dal Consigliere dott. Francesco CORTESI;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Corrado MISTRI, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

FATTI DI CAUSA

Rilevato che:

- con citazione notificata il 15.6.1999 (omissis), condomino del fabbricato sito a (omissis), domandò la revisione delle tabelle millesimali del condominio poiché successivamente alla relativa approvazione erano state trasformate alcune unità immobiliari che le avevano rese non più rispondenti allo stato dei luoghi; dedusse, in particolare, che alcuni locali del pianterreno, già destinati a deposito e di proprietà della condomina (omissis), erano stati fusi in un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa, ed analoghe trasformazioni avevano interessato altre unità, di proprietà dei condomini (omissis) e (omissis);

- dopo la costituzione in giudizio dei condomini controinteressati e di altri condomini, disposta dapprima l'integrazione nei confronti dei restanti (alcuni dei quali rimasti contumaci), il tribunale respinse la domanda compensando le spese;

- (omissis) appellò la sentenza; proposero appello incidentale i condomini (omissis), (omissis) e (omissis), i quali chiesero l'elaborazione di nuove tabelle millesimali previa esclusione del computo delle superfici convenzionali di alcune pertinenze; si costituirono inoltre aderendo

all'appello principale i condomini (omissis) ed (omissis) (omissis), mentre il condomino (omissis) chiese il rigetto di ogni gravame;

- svolto un supplemento di istruttoria, la Corte d'Appello di Napoli, in parziale riforma della sentenza impugnata, dispose la modifica delle tabelle condominiali- limitatamente a quella generale di proprietà ed a quella di riparto delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale- in conformità all'elaborato depositato dal consulente tecnico nominato in sede di appello, da ritenersi parte integrante della sentenza;

- i giudici di appello ritennero in particolare che ricorresse il presupposto di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. per la revisione, essendo intervenuta una variazione di consistenza e mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di proprietà di (omissis) (omissis), nel senso specificamente accertato dalla disposta consulenza integrativa; escluse invece che analoga variazione fosse intervenuta in relazione alla proprietà di (omissis) e (omissis) (omissis) ;

- avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione (omissis) e (omissis) sulla base di due motivi; gli intimati (omissis) ed (omissis) hanno depositato controricorso in adesione; i restanti intimati non hanno svolto attività difensiva;

RAGIONI DELLA DECISIONE

Considerato che:

- con il primo motivo i ricorrenti denunziano violazione dell'art. 68 disp. att. cod. civ., anche in relazione agli artt. 817, 818, 1123, 1124, 1126 e 1136 cod. civ., dolendosi del fatto che la corte d'appello, nel valutare la sussistenza o meno di variazioni nella quota di pertinenza dei condomini, ha imposto al consulente nominato di non valutare- ai fini della determinazione dei valori di

piano con riguardo alle unità immobiliari interessate dalle trasformazioni- i vani esterni alle proiezioni verticali del fabbricato ed alcune pertinenze, ed in particolare il ripostiglio ed il bagno facenti parte dell'unità di proprietà (omissis) ed il terrazzo a livello, i giardini e le aree di rispetto, la tettoia e l'area scoperta facenti parte dell'unità di proprietà di (omissis) e (omissis) (omissis), questi ultimi elementi in quanto esterni al perimetro condominiale;

- con il secondo motivo lamentano poi un difetto di motivazione sulla medesima circostanza, assumendo che la corte territoriale avrebbe completamente omesso di considerare i rilievi pure svolti dall'ausiliario sul medesimo punto;

- i motivi, che possono essere esaminati congiuntamente in quanto inerenti alla medesima questione, sono fondati;

- questa Corte ha infatti più volte affermato (cfr. Cass. 25.9.2013, n. 21950; Cass. 1.7.2004, n. 12018) che il giudice investito della domanda di revisione delle tabelle millesimali deve computare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi (superficie, altezza di piano, luminosità, esposizione) che incidono sul valore effettivo di esse;

- pertanto, ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, il valore di ogni piano o porzione di piano va determinato prendendo in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che gli elementi estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive (tra le quali la richiamata Cass. n. 12018/2004 menziona i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini), in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile;

- a tale principio non si è uniformata la sentenza impugnata, che con richiamo al supplemento di consulenza tecnica esperita, e

senza tener conto delle diverse allegazioni svolte da alcune parti al riguardo, ha escluso dal computo dei valori delle unità immobiliari oggetto di indagine le pertinenze che fuoriescono dalle proiezioni del perimetro dell'edificio condominiale;

- il ricorso deve pertanto essere accolto e la sentenza cassata con il rinvio della causa anche per le spese di questo giudizio ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli, la quale si pronuncerà in conformità del seguente principio: "ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva che gli elementi estrinseci, nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile".

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli, la quale provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II Sezione Civile della Corte di Cassazione in data 13.6.2017.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 11 SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 11 settembre 2017

La presente copia si compone di 5 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92