



15109-19

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 2622/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 15109

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

- PASQUALE D'ASCOLA - Presidente - Ud. 06/11/2018
- ELISA PICARONI - Rel. Consigliere - PU
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 2622-2015 proposto da:

(omissis) , (omissis) , (omissis) ,  
 elettivamente domiciliati in (omissis) ,  
 presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che li  
 rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis)  
 (omissis) , (omissis) ;

- **ricorrenti** -

2018

**contro**

3497

CONDOMINIO (omissis) in  
 persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente

domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 950/2014 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 03/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/11/2018 dal Consigliere ELISA PICARONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale SERGIO DEL CORE che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso, condanna alle spese con distrazione in favore del difensore di controricorrente.



## FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Firenze, con sentenza depositata il 3 giugno 2014, ha rigettato l'appello proposto da (omissis) (omissis), (omissis) e (omissis) avverso la sentenza del Tribunale di Firenze n. 2093 del 2013, e nei confronti del Condominio (omissis) (omissis).

1.1. Il giudizio di primo grado era stato introdotto da (omissis) (omissis), (omissis) e (omissis) per la declaratoria di nullità o per l'annullamento della delibera condominiale del 30 gennaio 2009, che aveva ripartito le spese attribuendo valori millesimali ad una unità immobiliare non più esistente in quanto frazionata in due distinti appartamenti, che l'originario proprietario aveva ceduto rispettivamente nel 2005 ai sigg. (omissis) e (omissis) e nel 2006 a (omissis).

1.2. Il Condominio aveva resistito e il Tribunale aveva rigettato l'opposizione, rilevando che la ripartizione delle spese era stata correttamente effettuata sulla base delle tabelle millesimali esistenti, modificabili soltanto con delibera assembleare o per provvedimento giudiziale, che richiedeva la proposizione di apposita domanda nei confronti di tutti i condomini, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ.

2. La Corte d'appello ha confermato la decisione, ritenendo corretta l'applicazione del citato art. 69.

Il frazionamento dell'originario unico appartamento aveva comportato una evidente alterazione del rapporto tra i valori dei singoli piani (è richiamata Cass. n. 1408 del 1999), e l'amministratore del Condominio correttamente aveva continuato ad applicare le tabelle vigenti.

Convergeva nel senso indicato la modifica dell'art. 69 citato, attuata con l'art. 23 l. n. 220 del 2012, che ampliò le ipotesi di modifica delle tabelle anche in assenza di unanimità,

tutte le volte in cui le condizioni dell'edificio siano mutate in conseguenza dell'incremento o diminuzione delle unità immobiliari.

3. Ricorrono per la cassazione della sentenza (omissis) (omissis) , (omissis) e (omissis) , sulla base di tre motivi. Resiste il Condominio con controricorso. I ricorrenti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il ricorso è fondato.

2. Con il primo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 cod. civ. e 69 disp. att. cod. civ. e si contesta che il subentro di due diverse unità immobiliari in luogo dell'originaria unica determinato alterazione del rapporto tra i valori delle unità, con la conseguenza che la norma di riferimento non era l'art. 69 citato, bensì l'art. 1123 cod. civ.

I ricorrenti sostengono che il frazionamento orizzontale nella specie effettuato non imporrebbe la revisione delle tabelle millesimali, trattandosi di attribuire il valore millesimale proporzionale a ciascuna singola proprietà individuale, e che la pronuncia *ex adverso* richiamata, Cassazione n. 1408 del 1999, confermerebbe il principio secondo cui le tabelle millesimali possono essere rivedute o modificate solo in caso di notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. E del resto, anche la recente riforma del condominio attuata con la legge n. 220 del 2012, ha riservato la modifica delle tabelle millesimali alle ipotesi in cui, a causa delle mutate condizioni di una parte dell'edificio, sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

3. Con il secondo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e 1138 cod. civ. e si contesta che

l'amministratore del Condominio non si fosse attivato per adeguare i valori millesimali, costituenti parte del regolamento condominiale, alle unità immobiliari esistenti.

4. Con il terzo motivo è denunciata violazione dell'art. 1131 cod. civ. e si contesta che la Corte d'appello, dopo avere affermato che sussisteva notevole alterazione dei valori millesimali, non abbia provveduto sulla domanda proposta dagli appellanti (pag. 12 atto di appello), ritenendo erroneamente che l'amministratore del Condominio fosse carente di legittimazione (è richiamata Cass. n. 11757 del 2012).

4. I primi due motivi, connessi e quindi da esaminare congiuntamente, sono fondati.

4.1. Viene in discussione un frazionamento orizzontale di un'unica unità immobiliare – già di proprietà <sup>(omissis)</sup> – in due distinte unità, ora rispettivamente di proprietà <sup>(omissis)</sup> e <sup>(omissis)</sup> - <sup>(omissis)</sup>.

L'amministratore condominiale, pur sollecitato dai nuovi proprietari, non si era attivato per adeguare il riparto delle spese alla nuova situazione in quanto l'operazione, a suo dire, implicava la modifica delle tabelle millesimali.

La tesi è stata condivisa dalla Corte d'appello che, per quanto qui di rilievo, ha ritenuto necessaria la revisione delle tabelle millesimali ex art. 69 disp. att. cod. civ., e quindi corretta la ripartizione delle spese effettuata in continuità alla situazione preesistente, con la delibera impugnata dai nuovi proprietari, odierni ricorrenti.

5. La decisione è erronea.

5.1. Il frazionamento in oggetto ha determinato una diversa intestazione della quota millesimale, in precedenza attribuita ad un unico condomino ed ora suddivisa tra due, e

ciò imponeva di adeguare le regole di gestione del condominio alla mutata situazione, mentre non ha inciso sulle tabelle millesimali, con la conseguenza che non sussistevano i presupposti di applicazione dell'art. 69 disp. att. cod. civ.

5.2. La norma citata, nel testo antecedente alla riforma attuata con la legge n. 220 del 2012, applicabile *ratione temporis* alla fattispecie, prevede[va] la revisione dei valori tabellare in caso di errore o di sopravvenute modifiche strutturali che avessero notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano (tra le molte, Cass. 19/02/1999, n. 1408, anche richiamata dalla Corte d'appello; Cass. 11/07/2012, n. 11757; Cass. 14/12/2016, n. 25790). Il testo vigente, modificato dalla l. n. 220 del 2012, esplicita la nozione di "notevole alterazione" prevedendo che l'incremento/diminuzione di unità immobiliari impone la revisione delle tabelle se comporta un'alterazione per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare.

L'insussistenza del presupposto della notevole alterazione, nella fattispecie in esame, è peraltro confermato a *contrario* dall'argomentazione posta dalla Corte d'appello a sostegno del *decisum*: «l'appartamento non solo è stato frazionato, ma attribuito a due diversi acquirenti [...] così determinandosi un aumento delle unità abitative e pure dei condomini. Tale situazione certamente altera i valori ed in particolare il valore dell'originaria unità immobiliare, che a seguito del frazionamento aumenta» (pag. 2 della sentenza).

5.3. Diversamente da quanto ritenuto nella sentenza impugnata, si deve affermare che, in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle

tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari (Cass. 24/06/2016, n. 13184; Cass. 17/10/1967, n. 2493), mentre grava sull'assemblea l'onere di provvedere a ripartire le spese tra le due nuove parti così create ed i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge. In materia condominiale, del resto, non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto – non sussistendo una relazione di terzietà tra condominio e condomino – sicché le spese gravano esclusivamente sul proprietario effettivo dell'unità immobiliare, e l'amministratore è tenuto ad aggiornare i propri dati alla realtà della composizione dell'edificio, ai fini del riparto, eventualmente consultando i registri immobiliari (*ex plurimis*, Cass. 0/10/2017, n. 23621; Cass. 03/08/2007, n. 17039).

6. L'accoglimento dei primi due motivi del ricorso assorbe il terzo motivo e impone la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al giudice designato in dispositivo, che provvederà anche a regolare le spese del giudizio di cassazione.

### **PER QUESTI MOTIVI**

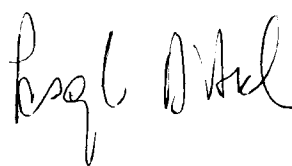
La Corte accoglie i primi due motivi del ricorso, assorbito il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Firenze, in diversa sezione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 6 novembre 2018.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Roma, 03 GIU. 2019

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI