



10372-21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

SERGIO GORJAN

- Presidente -

CONDOMINIO

LUIGI ABETE

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

Ud. 09/02/2021 - CC

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

R.G.N. 17370/2016

LUCA VARRONE

- Consigliere -

Rep. CI

CRN 20372

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 17370-2016 proposto da:

(omissis)

(omissis)

elettivamente domiciliate in

(omissis)

, presso

lo studio dell'avvocato

(omissis)

, che le

rappresenta e difende

unitamente all'avvocato

(omissis)

(omissis);

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis)

(omissis)

elettivamente domiciliati in

(omissis)

presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, che li

rappresenta e difende

unitamente all'avvocato

(omissis)

(omissis);

(omissis)

(omissis)

, elettivamente

domiciliati in

(omissis)

, presso lo studio

406121

dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi  
dall'avvocato (omissis) ;

**- controricorrenti -**

**nonché contro**

CONDOMINIO VIA (omissis) , (omissis) SOCIETA' SEMPLICE,  
(omissis) ;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 499/2016 della CORTE D'APPELLO di  
GENOVA, depositata il 02/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 09/02/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. (omissis) e (omissis) hanno  
proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la  
sentenza della Corte d'appello di Genova n. 499/2016,  
pubblicata il 2 maggio 2016.

2. Resistono con distinti controricorsi (omissis) e  
(omissis) , nonché (omissis) e (omissis)  
(omissis). Non hanno svolto attività difensive gli altri intimati  
Condominio (omissis) , (omissis) società semplice  
e (omissis) .

3. La Corte d'appello di Genova ha confermato la sentenza di  
primo grado che, accogliendo la domanda di (omissis)  
(omissis) , proseguita dalle eredi (omissis)  
(omissis) e (omissis) dopo la morte di quella,  
ha disposto, nel contraddittorio di tutti i condomini del  
Condominio (omissis) , la revisione delle  
vigenti tabelle millesimali. La Corte d'appello ha affermato che  
le tabelle esistenti, redatte nel 1960, si discostassero in misura  
rilevante dai valori proporzionali delle singole unità immobiliari,

non considerando come parte abitativa l'interno numero 1 e come autonoma porzione l'appartamento attico numero 4.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c. Le ricorrenti ed i controricorrenti hanno depositato memorie.

5. Il primo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) (omissis) deduce la nullità della sentenza impugnata per mancanza assoluta di motivazione, l'omesso esame di fatti decisivi, nonché la violazione e falsa applicazione degli art. 69 n. 2 disp. att. c.c., 2702 e 2735 c.c., 115 c.p.c., nella parte in cui ha accolto la domanda diretta alla revisione in assenza dei presupposti legali. La censura riproduce stralci di giurisprudenza, dell'atto di appello e della comparsa conclusionale; critica l'affermazione contenuta in sentenza secondo cui le tabelle del 1960 non consideravano come autonoma unità abitativa l'attico; oppone che la variazione relativa all'interno 1 riguardava soltanto la condomina (omissis) e contesta l'efficacia probatoria accordata dalla Corte d'appello alla dichiarazione resa in assemblea da (omissis) in ordine alla creazione del nuovo interno numero 5, giacché tale dichiarazione non era stata affatto utilizzata dalla decisione di primo grado; contesta comunque atti e documenti su cui è fondata la decisione.

Il secondo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) (omissis) deduce analogamente la nullità della sentenza impugnata per mancanza assoluta di motivazione, l'omesso esame di fatti decisivi, nonché la violazione degli artt. 99 e 112 c.p.c. (corrispondenza tra chiesto e pronunciato), e la violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. n. 1 c.c., nella parte in cui ha accolto la domanda diretta alla revisione in assenza dei presupposti legali. La censura, che si dipana da

pagina 16 a pagina 27 del ricorso, critica la parte della sentenza impugnata secondo cui, se pure si volessero ritenere insufficienti la prove dell'intervenuta variazione, si dovrebbe allora ritenere la sussistenza dell'ipotesi di errore rilevante ex art. 69 disp. att. n. 1 c.c. Viene contestata la prova della sopravvenienza della nuova unità abitativa, ed anche di un errore originario delle tabelle al riguardo, come ipotizzato subordinatamente dall'attrice (nella "non creduta, inverosimile eventualità in cui risultasse che i lavori ... fossero stati portati a compimento ... prima della redazione delle tabelle..), in quanto anche il riscontro in tal senso offerto dalla seconda relazione peritale sconterebbe un criterio di stima soggettivo.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 112 e 342 c.p.c. nella parte in cui la sentenza impugnata ha ignorato i motivi di appello relativi alla determinazione del valore delle unità immobiliari. La Corte d'appello in proposito ha affermato che la determinazione dei valori di piano attribuiti nella tabelle predisposte dal CTU non era stato oggetto di specifici motivi di appello, essendo l'atto di gravame tutto incentrato sulla difesa delle tabelle originarie, e rivelandosi tardive le considerazioni svolte soltanto in comparsa conclusionale sui criteri di calcolo della cubatura. Le ricorrenti espongono che l'indagine peritale svolta in primo grado partiva dall'errore metodologico del quesito, secondo cui era stata realizzata una nuova unità abitativa, ed evidenziano come l'atto di appello comunque criticava i criteri estimativi adoperati dall'ausiliare (quanto, in specie, al computo dell'altezza dell'alloggio), concludendo con la notazione che in grado di appello era poi stata svolta una seconda relazione tecnica che aveva sostituito la prima.

Il quarto motivo di ricorso, infine, denuncia la violazione degli artt. 112 e 342 c.p.c. quanto ai motivi di appello sulla liquidazione delle spese di primo grado, con cui si era invocata la compensazione per reciproca soccombenza nei rapporti con parte (omissis) e criticata la soccombenza decretata in favore dei condomini (omissis) e (omissis).

5.1. Vanno disattese le eccezioni pregiudiziali di inammissibilità svolte nei controricorsi. L'accertamento dell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 366, comma 1, nn. 4) e 6), c.p.c. deve necessariamente compiersi con riferimento a ciascun singolo motivo di impugnazione, verificandone in modo distinto specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, nonché l'analitica indicazione dei documenti sui quali ognuno si fonda, il che esclude che il ricorso possa essere dichiarato per intero inammissibile, ove tale situazione sia propria solo di uno o di alcuno dei motivi proposti (cfr. Cass. Sez. U, 05/07/2013, n. 16887).

5.2. I primi due motivi di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente, vanno respinti.

La sentenza impugnata contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

La Corte d'appello di Genova ha accertato in fatto che le tabelle millesimali esistenti nel Condominio (omissis), approvate nel 1960, si discostavano in misura rilevante dai valori proporzionali delle singole unità immobiliari, in quanto non consideravano come porzione abitativa l'interno numero 1 e come autonoma unità immobiliare l'appartamento attico numero 4. Tale accertamento è stato posto a fondamento della revisione delle tabelle in accoglimento della domanda proposta da (omissis), nel giudizio poi

proseguito dalle eredi (omissis) e (omissis)  
(omissis) .

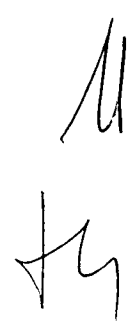
Il diritto spettante anche al singolo condomino di chiedere la revisione delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c. (nella formulazione, applicabile "*ratione temporis*", anteriore alla l. n. 220 del 2012) è, invero, subordinato all'esistenza di un errore genetico o di un'alterazione sopravvenuta del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari imputabile alle mutate condizioni dell'edificio. In particolare, per consolidata elaborazione giurisprudenziale (cfr. Cass. Sez. 2, 13/09/1991, n. 9579; Cass. Sez. U, 09/07/1997, n. 6222; Cass. Sez. 2, 22/11/2000, n. 15094; Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300), le tabelle millesimali, ex art. 69 n. 2 delle disposizioni att. e trans. cod. civ., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Tale notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali. Compete perciò al giudice del merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione di detti valori e il suo giudizio, sul punto, che si concreta in un accertamento di puro fatto, sottratto al controllo di legittimità se, come nel caso esame, risulta sorretto da adeguata motivazione

Ove pertanto, come nel caso in esame, un condomino abbia chiesto la revisione delle tabelle millesimali, deducendo la divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, spetta al giudice di verificare i valori di ciascuna delle unità

immobiliari, 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 le difformità riscontrate (Cass. Sez. 2 10/05/2018, n. 11290; Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 14/12/2016, n. 25790).

Che, nella specie, si fosse verificato un sopravvenuto mutamento delle condizioni di parti dell'edificio rispetto alle tabelle del 1960 costituisce, dunque, apprezzamento di fatto compiuto dai giudici di merito in base alle risultanze della CTU ed alla dichiarazione resa in assemblea da (omissis) , apprezzamento che non può sindacarsi in sede di legittimità invocando dalla Corte di cassazione un rinnovato diretto accesso agli atti ed una diversa valutazione delle risultanze istruttorie. Quanto, in particolare, alla dichiarazione resa da (omissis) all'assemblea del 26 marzo 2000, circa la variazione apportata allo stato di fatto dell'edificio, essa ha rappresentato per la Corte di Genova soltanto un mezzo di prova del diritto alla revisione delle tabelle, il quale ha natura reale, in quanto rientra nel diritto di condominio; e qualora la fondatezza della pretesa alla revisione delle tabelle millesimali sia stata affermata dal giudice di primo grado sulla base di una determinata prova, il giudice di appello ben può ritenere rilevante, come nella specie, una prova del mutamento delle condizioni che tale non era stata ritenuta dal primo giudice. Tutte le allegazioni circa la non veridicità di tale documento riferiscono questioni di fatto nuove, inammissibilmente indicate ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

Una volta accertato che l'alterazione del valore proporzionale delle unità immobiliare fosse addebitabile al sopravvenuto mutamento delle condizioni dell'edificio e non conseguenza di



un errore, il riferimento fatto in sentenza all'ipotesi "se si volessero ritenere insufficienti la prove dell'intervenuta variazione dei luoghi" assume la connotazione di argomento in sé del tutto superfluo, che il giudice di appello, confermando la sentenza impugnata per ragioni di per sé sufficienti al rigetto del gravame, ha ritenuto inutilmente di aggiungere. Il riferimento all'errore ex art. 69 n. 1 disp. att. c.c. non ha, quindi, alcuna influenza sulla decisione adottata, e, in quanto considerazione fatta in via di abbondanza, resta un *obiter dictum*: il secondo motivo di ricorso va perciò ritenuto inammissibile per difetto di interesse all'impugnazione.

Va da sé che pure l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. numero 1) c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, ma consiste, come nell'ipotesi di cui al numero 2), nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle (Cass. Sez. U, 09/07/1997, n. 6222).

5.3. Il terzo motivo di ricorso è inammissibile per difetto di riferibilità alla decisione impugnata, ex art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., in quanto, a fronte di una statuizione di genericità dei motivi di appello inerenti i valori determinati nella tabelle predisposte dal CTU, i ricorrenti non lamentano la conformità dei motivi di appello al modello legale di cui all'art. 342 c.p.c., ma reiterano nella sostanza le critiche mosse all'elaborato peritale svolto in primo grado, peraltro chiarendo che in grado di appello era poi stata svolta una seconda relazione tecnica che aveva sostituito la prima. Invero, il terzo motivo di ricorso è volto a devolvere alla Corte di cassazione le critiche mosse alla consulenza d'ufficio che ha redatto le nuove tabelle millesimali, mentre spetta al giudice di merito esaminare e



valutare le nozioni tecniche o scientifiche introdotte nel processo mediante la CTU, e dare conto dei motivi di consenso, come di quelli di eventuale dissenso, in ordine alla congruità dei risultati della consulenza e delle ragioni che li sorreggono. Tale valutazione non può essere sindacata in sede di legittimità invocando dalla Corte di cassazione, come auspicano le ricorrenti, un accesso diretto agli atti e una loro deliberazione, in maniera da pervenire ad una nuova validazione e legittimazione inferenziale dell'adesione prestata dal giudice di merito ai risultati dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio, quanto, in particolare all'estensione della superficie piana di un'unità immobiliare, alla ridotta altezza della medesima o alla necessità valutarne la cubatura reale. Né possono costituire oggetto del sindacato di legittimità gli errori che si attribuiscono alle tabelle millesimali di formazione giudiziale, determinati dall'utilizzo di criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta. E' noto come la redazione di ogni tabella millesimale suppone il riferimento a dati oggettivi, quale la superficie o il volume della singola unità immobiliare, ma anche l'applicazione di coefficienti riduttori collegati a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio. Due tabelle millesimali relative ad uno stesso immobile possono così rivelarsi diverse soltanto perché nell'una, e non nell'altra, è stato applicato uno dei suddetti coefficienti correttivi, pur senza che sia riscontrabile alcun "errore" nell'accertamento del valore proporzionale di una unità rispetto.

5.4. Il quarto motivo di ricorso va rigettato, atteso che con esso si lamenta l'omessa pronuncia su motivi di appello che ponevano una questione di diritto del tutto infondata, con

conseguente inutilità di un ritorno della causa in fase di merito, alla luce dei principi di economia processuale e di ragionevole durata del processo.

Le ricorrenti criticavano con quei motivi di appello la regolamentazione delle spese processuali contenuta nella sentenza di primo grado.

Va allora affermato che il giudizio di revisione delle tabelle millesimali configura un procedimento di natura contenziosa ed anche in tale giudizio, pertanto, il giudice deve provvedere al regolamento delle spese giudiziali secondo le ordinarie regole della soccombenza, dovendosi identificare la parte soccombente, stando al principio di causalità, ove la domanda di revisione sia accolta (come avvenuto nel caso in esame), in quella che ha dato luogo alla variazione, e la parte vincitrice in ogni condomino nei cui confronti sia stato instaurato il contraddittorio, anche se non abbia formulato alcuna domanda o eccezione riguardo al diritto alla revisione.

La facoltà, invece, di disporre la compensazione delle spese processuali tra le parti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, con la conseguenza che la pronuncia di condanna alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione, neppure sotto il profilo della mancanza di motivazione.

6. Il ricorso va perciò rigettato.

10. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore delle controricorrenti (omissis) e (omissis), nonché dei controricorrenti (omissis) e (omissis)

(omissis). Non deve provvedersi al riguardo per gli altri intimati

Condominio (omissis) , (omissis) società semplice e (omissis) , i quali non hanno svolto attività difensive.

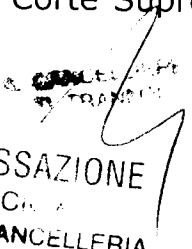
Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

### P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido le ricorrenti a rimborsare le spese sostenute nel giudizio di cassazione dalle controricorrenti (omissis) e (omissis) , che liquida in complessivi € 4.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, nonché dai controricorrenti (omissis) e (omissis) , che liquida in complessivi € 4.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9 febbraio 2021.

  
CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civ.  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma 20 APR 2021

Il Presidente

