



17391-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

SERGIO GORJAN - Consigliere -

GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rei. Consigliere

LUCAVARRONE - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 24/02/2021 -
CC

R.G.N. 11653/2016

Rep. C \

Cecar 17391

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 11653-2016 proposto da:

BOLDRINI LUCETTA, BOLDRINI ROSSELLA, rappresentate e difese dall'avvocato MASSIMILIANO DE LUCA;

- ricorrenti -

contro

OSTI ANNA MARIA, MONTI GIULIANA ENRICA, FABBRI FABIO,

CHIARINI CLARA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA **ROMEO ROMEO 27** presso lo studio dell'avvocato CARLO RICCI BARBINI, rappresentati e difesi dagli avvocati ALESSANDRO BOTTIGLIERI, ELISABETTA TANTINI;

DEFILA ENNIO, DEFILA ROBERTO, elettivamente domiciliati in ROMA, **PIAZZA AUGUSTO IMPERATORE 22**, presso lo studio dell'avvocato GUIDO MARIA POTTINO, dal quale sono rappresentati e difesi unitamente a ll'avvocato PAOLO DE PAULIS;

- controricorrenti -

799/21

avverso la sentenza n. 1078/2015 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 08/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/02/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

I. **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** eredi di **Cesare Boldrini**, con atto notificato il 2 maggio 2016, hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 1078/2015 della Corte d'appello di Bologna, pubblicata l'8 giugno 2015 e notificata il 2 marzo 2016.

Clara Chiarini, Giuliana Enrica Monti, Anna Maria Osti e Fabio Fabbri resistono con controricorso.

Ennio Defila e Roberto Defila hanno notificato atto definito "controricorso di adesione al ricorso", nei confronti del quale **Clara Chiarini, Giuliana Enrica Monti, Anna Maria Osti e Fabio Fabbri** resistono a loro volta con controricorso.

2. La Corte d'appello ha confermato la sentenza resa il 6 agosto 2009 dal Tribunale di Bologna, rigettando gli appelli avanzati da **Cesare Boldrini e da Ennio Defila** e dichiarando inammissibile perché tardivo l'appello di Roberto Defila. È stata così accolta la domanda spiegata da Giuseppe Busetto, **Clara Chiarini, Bruno Fabbri e Giuliana Enrica Monti**, proprietari di quattro appartamenti del Condominio di via **Ghirardacci 16** in Bologna, contro **Cesare Boldrini ed Ennio Defila**, proprietari dei restanti due appartamenti del condominio, nonché, rispettivamente, del solaio sito al quarto piano dell'edificio (posto sopra l'appartamento del **Boldrini**) e del seminterrato (posto sotto l'appartamento del **Defila**), ridefinendo pertanto le originarie millesime del condominio, approvate con delibera assembleare del 26 gennaio 1972. La revisione delle vigenti tabelle è stata disposta in quanto, successivamente

all'approvazione delle stesse, il condòmino **Cesare Boldrini** aveva trasformato i solai grezzi di sua proprietà in vani abitabili, mentre il condòmino **Ennio Defila** aveva trasformato il locale sotterraneo di sua proprietà in un appartamento. Ciò, ad avviso del CTU nominato, a seguito del cambio di destinazione delle due porzioni, aveva portato il numero delle unità immobiliari comprese nell'edificio da sei ad otto.

La Corte d'appello di Bologna, negata la ravvisabilità di una *mutatio libelli* per il "passaggio dalla domanda nella ipotesi di cui al n. 1 a quella di cui al n. 2 dell'art. 69 disp. att. e.e.", ha ravvisato il presupposto per la revisione delle vigenti tabelle millesimali nella creazione di unità immobiliari con funzioni del tutto diverse da quelle originarie. Quanto poi agli interventi di natura fisica, per la proprietà **Boldrini** veniva in rilievo l'installazione di elementi radianti collegati all'impianto centralizzato, mentre per la proprietà **Defila** risultava dal catasto la presenza di autonomi vani in numero 5,5.

3. La trattazione dei ricorsi è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis.1*, c.p.c. Le ricorrenti **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** hanno depositato memoria.

4. Il primo motivo del ricorso di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ex art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. La censura evidenzia come la Corte d'appello di Bologna abbia basato la propria decisione sul presupposto di fatto che nella proprietà **Boldrini** fossero stati eseguiti interventi di natura fisica con la installazione degli elementi radianti al fine di creare una nuova unità abitativa. Le ricorrenti riportano stralci della relazione di C.T.U., secondo cui non vi erano state nella proprietà **Boldrini** modifiche strutturali e/o materiali, tanto che l'unico elemento

nuovo era costituito dalla regolarizzazione amministrativa del sottotetto, avvenuta senza il compimento di opere edilizie. Con specifico riferimento agli elementi radianti, il primo motivo di ricorso oppone che gli stessi non fossero variati dall'epoca della costruzione dell'edificio, come confermato anche dalle risultanze peritali. I giudici dell'appello avrebbero perciò mancato di compiere una esatta valutazione della entità delle opere eseguite.

Il secondo motivo del ricorso di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 69, comma 1, n. 2, disp. att. e.e., nel testo vigente prima della riforma operata dalla legge n.220 del 2012, con riferimento alla qualificazione dei lavori come "innovazioni di vasta portata", presupposto non ravvisabile nel caso di specie, in quanto la porzione di proprietà esclusiva **Boldrini** sarebbe rimasta inalterata e l'unico elemento nuovo sarebbe stato costituito dalla regolarizzazione amministrativa intervenuta sull'appartamento.

4.1. Il primo motivo del "controricorso adesivo" di **Ennio Defila e Roberto Defila** denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo, ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., rimarcando come nessuna variazione fosse intervenuta nella loro proprietà. Viene fatto un lungo elenco di dati documentali per dimostrare il mancato aumento della superficie utile.

Il secondo motivo del "controricorso adesivo" denuncia la violazione e falsa applicazione dell'articolo 69 comma 1 n. 2 disp. att. e.e., per negare la ravvisabilità di alcuna delle ipotesi di revisione delle tabelle millesimali.

5.1 "controricorso adesivo" di **Ennio Defila e Roberto Defila** va qualificato come ricorso incidentale avverso la sentenza n. 1078/ 2015 della Corte d'appello di Bologna, pubblicata l'8 giugno 2015 e notificata il 1° marzo 2016 (come si indica a

pagina 10 del controricorso, facendo rinvio alla relata prodotta). I ricorso di **Ennio Defila e Roberto Defila** è stato notificato il 10 giugno 2016 dopo che il 2 maggio 2016 era stato notificato il ricorso di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini**. Con i loro due motivi di impugnazione **Ennio Defila e Roberto Defila** dichiaratamente aderiscono a l ricorso principale notificato il 2 maggio 2016 da **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini**

6. Quanto al ricorso principale di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini**, va dapprima disattesa l'eccezione dei controricorrenti fondata sull'art. 348-ter, comma 5 (piuttosto che comma 4, come è da intendersi erroneamente scritto), c.p.c., in quanto la relativa previsione d'inammissibilità del ricorso per cassazione non si applica, agli effetti dell'art. 54, comma 2, del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, per i giudizi di appello, come nella specie, introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione anteriormente all'1 settembre 2012.

7. I due motivi del ricorso di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** ed i due motivi del ricorso di **Ennio Defila e Roberto Defila** possono essere trattati congiuntamente, in quanto connessi.

E' in esame una domanda, proposta in contraddittorio di tutti i condomini, volta alla revisione delle tabelle millesimali di approvazione assembleare ai sensi dell'art. 69, n. 2), disp. att. e.e., qui operante *ratione temporis* nella formulazione anteriore alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012. Non sussiste pertanto la necessità di notificare il ricorso, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., all'amministratore del condominio che era stato parte dei precedenti gradi del giudizio.

La Corte d'appello di Bologna, nell'ambito degli accertamenti di fatto spettanti al giudice del merito, ha concluso che

sussistesse una notevole alterazione del rapporto originario tra i valori delle singole porzioni di piano per le mutate condizioni di due unità immobiliari comprese nel Condominio di via Ghirardacci 16, ovvero del solaio dell'appartamento di proprietà Boldrin e del seminterrato di proprietà Defila, il primo trasformato in vani abitabili ed il secondo in un appartamento, con conseguenti aumento del numero complessivo delle unità immobiliari comprese nell'edificio da sei ad otto e divergenza tra i valori reali delle porzioni di piano dell'edificio condominiale, rapportati al medesimo, e le tabelle millesimali, essendo evidentemente mutate l'estensione della superficie e la cubatura reale delle singole unità.

La soluzione adottata dalla Corte d'appello di Bologna è conforme all'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), secondo cui, in materia di condominio negli edifici, 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 originali 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, rimane sottratto al controllo di legittimità se, come nel

caso esame, risulta sorretto da adeguata motivazione. Le ricorrenti principali **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** ed i ricorrenti incidentali **Ennio Defila e Roberto Defila** nelle loro censure hanno dedotto circostanze attinenti all'avvenuta, o meno, installazione degli elementi radianti, o alla mancata realizzazione di opere edilizie, o all'epoca dei lavori in proprietà Defila, fatti di cui la sentenza impugnata ha tenuto conto e comunque del tutto privi di decisività, agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (ovvero di idoneità a determinare un diverso esito della causa), come non riferibili ad un vizio di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, quanto attinenti ad una istanza di rivalutazione complessiva delle risultanze istruttorie, inammissibile in sede di legittimità.

La Corte d'appello di Bologna ha in motivazione, del resto, ritenuto dimostrati, con argomentazione induttiva - vista la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati -, un errore originario o una sopravvenuta alterazione delle proporzioni delle tabelle millesimali approvate nel 1972, e ciò con riferimento ai presupposti di cui al n. 1 ed al n. 2 dell'art. 69 disp. att. e.e., richiamando la conclusione del CTU secondo cui "se l'arch. **Roul Gramigna**, redattore delle tabelle poi approvate con deliberazione 26/1/1972, avesse conosciuto lo stato dei luoghi, le avrebbe redatte in modo diverso", così reputando comunque da accogliere la domanda di revisione dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari.

8. Il ricorso principale di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** ed il ricorso incidentale di **Ennio Defila e Roberto Defila** vanno perciò rigettati, regolandosi secondo soccombenza le spese del giudizio di cassazione con condanna in solido dei ricorrenti, stante il comune interesse, in favore dei controricorrenti **Clara Chiarini, Giuliana Enrica Monti, Anna Maria Osti e Fabio Fabbri**.

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 principali e dei ricorrenti incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per le rispettive impugnazioni, se dovuto.

P. Q. M.


La Corte rigetta il ricorso principale di **Rossella Boldrini e Lucetta Boldrini** ed il ricorso incidentale di **Ennio Defila e Roberto Defila** e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, 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 principali e dei ricorrenti incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per i rispettivi ricorsi, 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 24 febbraio 2021.

I Presidente

j ?i | li . e
V


CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 17 GIU. 2021