

N. R.G. 10951/2017



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI CATANIA**

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mariapaola Sabatino

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. 10951/2017 promossa da:

██ in persona del  
procuratore speciale ██████████ ██████████ nato a ██████████ giusta procura  
speciale del 7.5.1982 rep. N. 31895 rogito 5410 del Notaio ██████████ ██████████ rappr. e dif.  
dall'avv. ██████████ giusta procura a margine dell'atto di citazione, elettivamente  
domiciliato in Aci Castello, ██████████

attrice



CONDOMINIO [REDACTED] Motta Santa Anastasia (CT), in persona dell'amministratore pro tempore, , rappr. e dif. dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] giusto mandato a margine della comparsa di costituzione,

convenuto

avente ad oggetto: revisione delle tabelle millesimali

All'udienza del 6.11.2020 la causa è stata posta in decisione previa assegnazione di giorni 20 per il deposito di comparse conclusionale e giorni 10 per repliche.

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, l'attrice ha citato in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED] Motta santa Anastasia (CT) allegando che era proprietaria di alcuni depositi posti al piano sotterraneo dell'edificio condominiale e precisaemnte, Prt. N. [REDACTED] foglio 6, sub [REDACTED] particella [REDACTED] foglio 6, sub. [REDACTED] particella [REDACTED] foglio 6, sub. 81, part. [REDACTED] foglio 6, sub. 82; che nel corso degli anni gli immobili del condominio sono stati oggetto di modifiche e ampliamenti; che ciò aveva alterato la proporzione tra valore proporzionale dei singoli piani e ripartizione delle spese contenute in tabella; che le tabelle erano comunque errate. Chiedeva

- 1) accertare e dichiarare l'intervenuta alterazione, a seguito delle opere eseguite dal condomini del rapporto originario tra i valori reali dei singoli piani del Condominio [REDACTED] e le relative tabelle millesimali;
- 2) dichiarare il diritto dell'attrice di ottenere la revisione e/o la modifica delle suddette tabelle millesimali;



3) *disporre la revisione delle tabelle millesimali sulla base delle risultanze istruttorie e/o di quanto rilevato di giustizia; (...).*

Si costituiva il Condomino contestando la genericità e infondatezza degli assunti avversari.

Nella successiva memoria depositata ex art. 183 secondo termine c.p.c. lamentava - sempre l'attrice - la non corretta utilizzazione dei coefficienti riduttivi di "altezza del piano rispetto al suolo", di "esposizione" e di "orientamento e luminosità", nonché la erronea inclusione delle proprie unità immobiliari nelle tabelle scala e androne, sul presupposto della loro non "utilizzo".

La causa veniva istruita con una CTU e all'udienza del 6.11.2020 veniva trattenuta in decisione con termini di gg. 20 per note e di gg. 10 per repliche.

La domanda è parzialmente fondata.

La parte della domanda rientrante nell'art. 69 n.2 disp. att. c.c. deve essere rigettata perché non fondata su alcuna prova sulla variazione dell'estensione degli immobili facenti parte del condominio convenuto, nonostante le fosse stato contestato il mancato assolvimento all'onere della prova.

L'attrice ha anche domandato la revisione delle tabelle sul presupposto che esse fossero "comunque errate".

La fattispecie in esame rientra nell'art. 69, n.1), disp.att.c.c..

Tuttavia, non tutti gli errori sono rilevanti ai fini della revisione delle tabelle, ma solo errori che sono causa di una divergenza apprezzabile tra valori posti a base della redazione delle



tabelle e quello effettivo. Ed essi devono risultare oggettivamente verificabili in base ad

elementi sui quali il valore in quel momento doveva esser calcolato (Cass. 10.2.2010 n. 3001) essendo irrilevante l'errore di qualsivoglia stima soggettiva (Cass. 28.3.2011 n. 4528).

Inoltre, dopo la riforma del 2012, l'errore invocabile ai fini dell'art. 69 disp. att. c.c. è l'errore rilevante e necessario per la corretta determinazione del valore delle tabelle (Cass. 4.10.2016 n. 19797).

Per tali motivi è stato dato mandato al CTU di accertare solo l'erroneo rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata ai fini dell'individuazione – per ciascuna delle unità immobiliari del Condominio *de quo* – del coefficiente di luminosità; b) l'erronea inclusione anche delle unità immobiliari aventi destinazione di deposito nella tabella “*manutenzione scale*” e nella tabella “*manutenzione androne*”, onde riscontrare “gli errori così denunciati.

Il CTU ha accertato, nelle conclusioni che qui si riportano, che ai depositi e ai garage deve applicarsi un coefficiente di luminosità ricompreso tra 0,50 e 0,60. L'applicazione di tale coefficiente consentirebbe – a differenza di quello applicato dalle tabelle vigneti - una maggiore equità di distribuzione dei millesimi, in considerazione delle reali superfici illuminate.

Inoltre, il CTU, ha accertato che, considerato che i locali deposti hanno accesso diretto alla scale e che i contatori sono posizionati nell'androne, è corretto l'inserimento dei locali in oggetto nelle tabelle relative alla manutenzione delle scale e dell'androne.



Mentre è errato il coefficiente di luminosità applicato alle tabelle “scala” e “androne” in virtù del diverso coefficiente di luminosità da applicare secondo il CTU.

Deve quindi dichiararsi il diritto dell’attrice alla revisione delle attuali tabelle millesimali, secondo quanto accertato dal CTU, e condannarsi il convenuto a rivedere le tabelle millesimali nel senso di applicare il coefficiente di luminosità da 0,50 a 0,65 ai depositi e ai garages, nonché lo stesso coefficiente di luminosità nelle tabelle di manutenzione “scala” e “androne”.

Le spese del giudizio, stante la parziale soccombenza delle parti, vanno compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice d.ssa Mariapaola Sabatino, definitivamente pronunciando nella causa civile n. 10951/2017 R.G.A.C., disattesa ogni diversa istanza ed eccezione:

dichiara il diritto di [REDACTED] dell’attrice alla revisione delle attuali tabelle millesimali nel senso di applicare il coefficiente di luminosità da 0,50 a 0,65 ai depositi e ai garages, nonché lo stesso coefficiente di luminosità nelle tabelle di manutenzione “scala” e “androne”;

condanna CONDOMINIO [REDACTED], in persona dell’amministratore pro tempore, a rivedere le tabelle millesimali nel senso di



applicare ai garages e depositi il coefficiente di tumulosità da 0,50 a 0,95 nonché alle tabelle

di manutenzione “scala” e “androne”;

compensa le spese del giudizio.

Catania, 12.12.2020.

Il giudice

d.ssa Mariapaola Sabatino

