

Corte D'Appello di Roma
sentenza n. 6936 del 21 ottobre 2021

Con atto di citazione notificato il 22/4/2015 la sig.ra ..., proprietaria di un'unità immobiliare ubicata nel Condominio di , in (nel prosieguo, "Condominio"), conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Roma detto Condominio per sentire dichiarare la nullità e/o l'annullamento della delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 13/3/2015, laddove, con l'unanimità dei presenti, aveva approvato l'adeguamento dei valori millesimali espressi nelle tabelle allegate al Regolamento condominiale "*esclusivamente per l'unità immobiliare int. S/A*" di proprietà dell'attrice, deliberando altresì di porre le relative spese soltanto a carico della medesima.

L'attrice riferiva che la ragione sottostante alla delibera era costituita dal fatto che, secondo l'assemblea, l'unità immobiliare di sua proprietà era stata trasformata da soffitta in civile abitazione, sicché, ai sensi dell'art. 69, comma 2, Disp. Att. C.c., si era inteso procedere, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., ad una rettifica/modifica del valore proporzionale espresso nella tabella millesimale; quindi, dopo aver approvato l'adeguamento dei valori millesimali riferiti a detta unità immobiliare, ponendo le spese ad esclusivo carico della sig.ra....., l'assemblea aveva dato mandato all'amministratore "di avviare la procedura di revisione avvalendosi - ove ritenuto opportuno- di personale tecnico specializzato". Ciò premesso, l'attrice, dopo aver evidenziato di non aver preso parte a detta assemblea, faceva presente che il mutamento di destinazione della propria unità immobiliare era stato realizzato dall'originario costruttore del fabbricato condominiale, suo dante causa, che aveva ritenuto di avvalersi della facoltà -a lui espressamente riservata dal Regolamento di condominio, di natura contrattuale- di apportare modifiche e trasformazioni interne alle unità da lui realizzate; pertanto, sosteneva che l'impugnata delibera fosse stata adottata non solo in violazione sia dell'art. 69 delle disp. att. c.c. (che richiedeva l'unanimità del consensi), ma anche del Regolamento di Condominio (che riservava al costruttore di modificare le singole unità immobiliari).

Costitutosi in giudizio, il Condominio contestava le asserzioni dell'attrice, sostenendo che l'impugnata delibera fosse legittima perché adottata in presenza dei presupposti previsti per la revisione a maggioranza delle tabelle millesimali di cui all'art. 69, comma 2, n. 1 n. 2, delle Disp. att. c.c. e in conformità del requisito numerico di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.; pertanto, concludeva chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale e subordinata all'accoglimento dell'impugnazione, che la revisione delle tabelle millesimali con l'incremento della quota di proprietà della sig.ra fosse disposta giudizialmente. Alla prima udienza del 21/10/2015 la difesa dell'attrice eccepeva la tardività della domanda riconvenzionale proposta dal Condominio e produceva il verbale negativo relativo al procedimento di mediazione obbligatoria; il Tribunale, su richiesta delle parti, concedeva i termini di cui all'art. 183 co. VI c.p.c., rinviando ad altra udienza. Quindi, con istanza del 3/11/2015, il Condominio chiedeva di essere rimesso in termini ai fini della regolare proposizione della domanda riconvenzionale, sostenendo che, stanti i tempi occorsi per la definizione della procedura di mediazione, l'amministratore non aveva avuto il tempo di convocare l'assemblea in tempo utile.

L'attrice si opponeva all'ammissione di tale istanza e, comunque, al suo accoglimento. Nel corso dell'istruttoria, il Condominio depositava una relazione redatta da un proprio tecnico di fiducia ed avente ad oggetto il ricalcolo dei millesimi dell'appartamento dell'attrice, la quale non solo si opponeva a detta produzione, ma contestava anche nel merito le relative risultanze, evidenziando sia l'erroneità della superficie presa a riferimento, sia il fatto che il tecnico, nell'effettuazione dei conteggi, avesse erroneamente ritenuto il bene di caratteristiche analoghe ad altri immobili presenti nello stabile, senza

tenere conto che trattavasi di una ex soffitta altra solo m. 2,20, non servita dall'ascensore e priva di allaccio sia all'impianto di riscaldamento centralizzato, sia a quello citofonico.

Rigettate ulteriori istanze istruttorie, il Tribunale, con sentenza n. 2994/2017, rigettava la domanda, ritenendo che nel caso di specie ricorressero tutti i presupposti richiesti dall'art. 69 disp. att. c.c. e, segnatamente, il mutamento della situazione esistente al momento di redazione delle originarie tabelle millesimali, la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. e l'alterazione del valore dell'unità immobiliare per più di un quinto; inoltre, dichiarava l'inammissibilità della "contestazione di parte attrice circa la determinazione della superficie del proprio appartamento utilizzata ai fini della redazione delle nuove tabelle", perché tardivamente proposta, compensando altresì le spese processuali tra le parti.

Con atto di citazione ritualmente notificato, la sig.ra ha proposto appello avverso tale decisione, assumendone l'erroneità e l'ingiustizia. Con un primo motivo di censura, l'appellante ha lamentato l'erronea applicazione dell'art. 69, comma 1, n. 2, disp. att., c.c., non ricorrendo alcuna delle ipotesi contemplate dalla norma per procedere alla revisione delle tabelle millesimali in assenza dell'unanimità dei consensi. Circa il ritenuto incremento delle unità immobiliari, l'appellante ha evidenziato che, a seguito del mutamento di destinazione, tutti gli elementi oggettivi della propria unità immobiliare (superficie, altezza e volumetria) erano rimasti invariati, così come tutte le ulteriori caratteristiche che lo distinguevano da tutte le altre unità immobiliari dello stabile: ne conseguiva che, a differenza di quanto ritenuto dal Tribunale, non solo non vi erano stati aumenti delle unità immobiliari, rimaste numericamente identiche, ma anche che eventuali modifiche alle originarie tabelle millesimali avrebbero potuto essere deliberate solo all'unanimità. E ciò a tacere del fatto che, a differenza di quanto ritenuto dal giudice di prime cure, non poteva sostenersi che si fosse verificata un'alterazione per più di un quinto del valore della unità immobiliare della sig.ra, tenuto conto che l'impugnata delibera non aveva pronunciato sull'incremento poi accertato dal Tribunale (da 12.52 a 24.52 millesimi), ma aveva semplicemente stabilito di dare avvio al procedimento di revisione della caratura millesimale del suo appartamento per effetto del mutamento della relativa destinazione d'uso.

Inoltre, dopo aver sostenuto l'erronea applicazione del disposto di cui all'art. 68 delle disp. att. c.c., in quanto nel caso di specie il mutamento della destinazione dell'immobile costituiva il risultato di una serie di miglioramenti che, però, avevano lasciato l'immobile invariato sotto il profilo strutturale e dimensionale, l'appellante riteneva che il Tribunale avesse equivocato sull'effettivo contenuto dell'impugnata delibera, arrivando non solo a desumere l'incremento del valore proporzionale del suo immobile da una perizia di parte redatta dal Condominio addirittura dopo l'introduzione del giudizio, ma valutando anche come inammissibili le eccezioni che sul punto la stessa attrice aveva sollevato in occasione della prima difesa utile. Pertanto, la sig.ra..... ha concluso chiedendo l'accoglimento dell'appello e, per l'effetto, in totale riforma dell'impugnata sentenza, la declaratoria della nullità e/o l'annullamento della delibera impugnata, con vittoria di spese di lite.

Costitutosi in giudizio, il Condominio, in via preliminare, ha eccepito l'inammissibilità dell'appello per violazione del disposto di cui all'art. 342 c.p.c., stante l'asserita mancata indicazione delle ragioni di dissenso rispetto al percorso logico adottato dal primo giudice; inoltre, nel merito, si è limitato a resistere, chiedendo il rigetto dell'appello, con condanna dell'appellante alla rifusione delle spese del grado. All'udienza del 13/5/2021, dopo la precisazione delle conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Motivi della decisione

Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c. sollevata dal Condominio. Infatti, all'esame dell'appello risulta possibile ricavare in modo inequivoco non solo le censure che l'appellante ha mosso nei confronti dell'impugnata sentenza, sin dal punto di vista della ricostruzione dei fatti che della loro effettiva valenza giuridica, ma anche le argomentazioni giuridiche dallo stesso formulate a confutazione di quelle che il giudice di prime cure ha posto alla base della propria decisione.

Inoltre, va altresì evidenziato che il Condominio, vittorioso all'esito del giudizio di primo grado, in questa sede non ha inteso riproporre ai sensi dell'art. 346 c.p.c. la domanda riconvenzionale originariamente formulata in primo grado e su cui il giudice di prime cure ha ommesso di pronunciare. Ne consegue che detta domanda deve intendersi rinunciata (in tal senso, vedi Cass. n. 14086/2010, cui questa Corte di merito aderisce, secondo cui "la parte pienamente vittoriosa nel merito in primo grado non ha l'onere di proporre in ipotesi di gravame formulato dal soccombente, appello incidentale per richiamare in discussione le eccezioni e le questioni che risultano superate o assorbite, difettando di interesse al riguardo, ma è soltanto tenuta a riproporle espressamente nel nuovo giudizio in modo chiaro e preciso, tale da manifestare in forma non equivoca la sua volontà di chiederne il riesame, al fine di evitare la presunzione di rinuncia derivante da un comportamento omissivo, ai sensi dell'art. 346 c.p.c."). Nello stesso senso, vedi anche Cass. n. 24021/2010).

Ciò premesso, nel merito l'appello deve essere respinto. Infatti, dall'esame degli atti di causa e, segnatamente dell'impugnata delibera, emerge che l'assemblea condominiale, in occasione dell'adozione della riunione assembleare del 13/5/2015, stante la trasformazione "del locale int. S/A di proprietà della sig.ra in civile abitazione" si limitò ad approvare genericamente, all'unanimità dei presenti, "l'adeguamento dei valori millesimali espressi nelle tabelle allegate al Regolamento Condominiale", ponendo le relative spese ad esclusivo carico della predetta, dando "mandato all'Amministratore di avviare la procedura di revisione avvalendosi -ove ritenuto opportuno- di personale tecnico specializzato". Pertanto, la decisione volta ad adeguare detti valori, di fatto, si limitò ed esprimere una mera dichiarazione di intenti, in quanto non venne assolutamente accertata l'esistenza di un'effettiva alterazione del rapporto tra il valore dell'unità immobiliare della sig.ra e quello del fabbricato condominiale e, tanto meno, la sua effettiva entità. Infatti, solo all'esito della successiva procedura di revisione – per il cui espletamento il Condominio aveva impartito uno specifico incarico all'amministratore, che avrebbe potuto anche avvalersi di un tecnico specializzato - sarebbe stato possibile accertare definitivamente l'esistenza dell'asserita alterazione, determinandone in concreto anche l'entità.

Ne consegue che l'accertamento operato dal tecnico (geom.) incaricato dall'amministratore avrebbe poi dovuto essere oggetto di un'autonoma e successiva valutazione assembleare che, al contrario, non risulta essere mai intervenuta, come dimostrato dal fatto che l'elaborato tecnico, redatto soltanto dopo l'introduzione del giudizio, venne direttamente (ed irritualmente) depositato dal Condominio nel corso di esso, senza essere oggetto di una previa deliberazione "ad hoc" da parte dell'assemblea condominiale. Ne deriva che, stante la natura meramente programmatica, l'impugnata delibera non richiedeva l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, ma poteva essere assunta –come in realtà avvenuto- a maggioranza; ne consegue che, seppur con motivazione diversa rispetto a quella adottata dal Tribunale, l'impugnazione proposta dalla sig.ra avverso la delibera assembleare del 13/3/2015 deve essere rigettata.

Da quanto premesso deriva che l'appello deve essere respinto. Per quanto concerne le spese del grado di appello, la particolarità della vicenda e la peculiarità delle questioni giuridiche ad essa sottese inducono la Corte a disporre l'integrale compensazione tra le parti. In ogni caso, trattandosi di causa iscritta a ruolo

successivamente al 31-1-2013, occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del d.P.R. n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello proposto da nei confronti del Condominio di , in Roma, avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 2994/2017; compensa integralmente tra le parti le spese del grado di appello; dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1, co. 17 della legge n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, lì 14/10/2021.

Il Consigliere rel.

dott. Giuseppe Staglianò

Il Presidente

dott. Giampiero Barrasso