

11290-18



**REPUBBLICA ITALIANA**  
In nome del Popolo Italiano  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Bruno BIANCHINI - Presidente

Dott.ssa Elisa PICARONI - Consigliere

Dott.ssa Milena FALASCHI - Rel. Consigliere

Dott. Mauro CRISCUOLO - Consigliere

Dott. Francesco CORTESI - Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto

Condominio -  
Tabelle millesimali  
- Errore di  
redazione -  
Modificabilità

Ud. 03/10/2017 -

PU

R.G.N. 17302/2013

Rep.

11290

**S E N T E N Z A**

sul ricorso 17302-2013 proposto da:

E.F.IM. .r.l., in persona del  
legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in  
ROMA, \ presso lo studio dell'avvocato Giuseppe  
, che la rappresentate e difese unitamente agli avvocati Mario  
e Paolo ;

**- ricorrente -**

**contro**

ADELAIDE in ALBA e )  
ALDA, in qualità di eredi di Angela , elettivamente  
domiciliate in ROMA, v , presso lo studio  
dell'avvocato Giorgio , che le rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato Marino ;

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

FABRIZIO, GUIDO, ANNAMARIA,  
ADRIANA, PATRIZIA, )  
FRANCESCO, C MANUELA, C IDIA, I  
MICHELA, FRANCESCO, ) FRANCESCA,  
PAOLO, I MIRIAM, MARIA, )  
DANIELE, UMBERTO, PAOLA, )  
CARLO, LUCELI, GIACOMO,  
VINCENZO, ARIENNA, DI  
PIETRO & C. s.n.c., DENIS )  
RENZO, JINA, C UIGI e - )  
s.n.c. DI EDOARDO E )  
SILVANO;

**- non intimati -**

avverso la sentenza n. 711/2012 della Corte di appello di Trieste  
depositata l'11 dicembre 2012;  
udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 3  
ottobre 2017 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;  
udito l'Avv.to Giuseppe per parte ricorrente;  
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del  
ricorso.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato nel novembre 2006 la E.F.IM. e  
r.l. - nella qualità di proprietaria di



alcune unità immobiliari inserite nel complesso condominiale " " sito in (Udine) - evocava, dinanzi al Tribunale di Udine, Angelo assumendo che il convenuto, proprietario dei "contigui immobili", all'inizio dell'anno 2002 aveva aperto una finestra in violazione delle distanze dal confine di proprietà condominiale e ne chiedeva al condanna alla riduzione a luce.

Instaurato il contraddittorio, resisteva del convenuto asserendo la regolarità dell'apertura prevista nella convenzione del 23.09.1985 intercorsa fra lui e la impresa edile s.n.c. di e , originaria costruttrice e proprietaria dell'intera area, che l'aveva all'epoca realizzata conformemente all'intero complesso immobiliare nel quale essa era inserita; in via riconvenzionale chiedeva, altresì, che venisse accertata l'esistenza di un rapporto di condominio fra la sua proprietà e quella originariamente acquistata dalla per cui estendeva il contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari del Condominio , aventi causa da detta ultima società.

Il giudice adito, pronunciata sentenza non definitiva n. 1207 del 2009, che in accoglimento della domanda riconvenzione, rigettata quella attorea, accertava l'esistenza di un unico condominio e con successiva sentenza definitiva, n. 904 del 2010, procedeva ad individuare tutte le parti comuni e alla formazione delle tabelle millesimali.

In virtù di rituale impugnazione interposta dalla E.F.IM. a s.r.l. anche avverso quest'ultima decisione, la Corte di appello di Trieste, nella resistenza degli eredi di Angelo , deceduto nel corso del giudizio, Adelaide, Alba ed Alda nonchè della s.n.c., rimasti contumaci i condomini del complesso , respingeva il gravame e per l'effetto confermava la decisione definitiva di primo grado.

A sostegno della decisione adottata la corte territoriale – premesso che con sentenza in pari data era stata respinta l'impugnazione

proposta avverso la sentenza non definitiva – nel merito evidenziava che le tabelle millesimali potevano essere modificate su richiesta dei condomini ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. e le nuove tabelle avrebbero comunque tener conto della situazione esistente al momento della loro formazione e non già quello di costituzione del Condominio. Del resto il c.t.u. aveva fornito esauriente spiegazione della ragione per cui aveva tenuto conto della pedana, oggetto di autorizzazione edilizia a servizio del bar di proprietà della EFIM, condivisa dal giudice.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la originaria società attrice, sulla base di quattro motivi, cui hanno resistito le eredi del [redacted] con controricorso, neanche intimati i restanti condomini e la [redacted] s.n.c..

In prossimità della pubblica udienza parte ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

### CONSIDERATO IN DIRITTO

Preliminarmente va rilevato che la notificazione del ricorso per cassazione non è stata neanche tentata nei confronti dei condomini

del Condominio [redacted] (Fabrizio [redacted] Guido [redacted],  
 Annamaria [redacted] Adriana [redacted] Patrizi [redacted],  
 Francesco [redacted] Manuela [redacted] Lidia [redacted],  
 Michela [redacted] Francesco [redacted] Francesca [redacted],  
 Paolo [redacted] Miriam [redacted] Maria [redacted] Daniele [redacted]  
 [redacted] Imberto [redacted] Paola [redacted] Carlo [redacted]  
 [redacted] Claudia [redacted] LUCELI, Giacomo [redacted]  
 [redacted] Vincenzo [redacted] Arianna [redacted] [redacted]  
 DI [redacted] PIETRO & C. s.n.c., Denis [redacted] Renzo [redacted]  
 [redacted] na T [redacted] iigi G [redacted] la I [redacted] –  
 [redacted] .n.c. Di [redacted] Edoardo e [redacted] )

Silvano, rimasti contumaci in appello. Tuttavia il Collegio ritiene di non dovere emanare l'ordine alla ricorrente di procedere alla notifica del ricorso ai predetti condomini, giacchè per orientamento

consolidato di questa Corte, cui si ritiene di dare continuità, occorre evitare un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue, non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio onde apprestare reali garanzie di difesa e del diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità ai soli soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti: essendo, infatti, il ricorso per cassazione, come vedremo, prima facie infondato, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per la notificazione del ricorso, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (Cass. Sez. Un. 22 marzo 2010 n. 6826; Cass. 17 giugno 2013 n. 15106).

Sempre preliminarmente va esaminata la deduzione di inammissibilità del ricorso, formulata nel controricorso, sia per genericità dei motivi di impugnazione sia per essere stata operata una mescolanza e sovrapposizione di eterogenei mezzi di impugnazione. Il rilievo è infondato.

L'inammissibilità di cui si discute non può sussistere allorché il ricorso per cassazione, pur presentando congiuntamente in rubrica i due profili di censura, esibisca sufficiente specificità, cioè la caratteristica che principalmente contraddistingue l'impugnazione in sede di legittimità. Pertanto allorché il motivo di ricorso evidenzi nitidamente nel proprio seno i profili attinenti la ricostruzione del fatto e passi successivamente alla trattazione delle doglianze relative all'interpretazione o all'applicazione della o delle norme appropriate alla fattispecie, non v'è luogo per rilevare vizi del ricorso stesso.

È anzi insegnamento dottrinale ed esperienziale che, in alcuni casi (sia pur non costituenti regola generale), la trattazione congiunta

dei profili di fatto e di diritto, per il loro intrecciarsi nella vicenda processuale, consiglia l'unitaria trattazione, al fine di far meglio cogliere al collegio giudicante l'impianto della censura. Val bene ricordare che anche nella vigenza dell'art. 366 bis c.p.c., il quale, imponendo la formulazione del quesito di diritto e la chiara indicazione del fatto controverso, esigeva maggiore precisione nell'individuazione della critica, si è ritenuto ammissibile un unico articolato motivo d'impugnazione relativo a vizi diversi, qualora lo stesso si concludesse con una pluralità di quesiti, ciascuno dei quali riferito al singolo profilo dedotto e idoneamente formulato (Cass. Sez. Un. n. 5624 del 2009; Cass. n. 15242 del 2012).

Va, infine, chiarito che con sentenza pronunciata in pari data, questa Sezione ha respinto il ricorso proposto dalla E.F.I.M. s.r.l. avverso la menzionata sentenza non definitiva n. 1207 del 2009, confermata in appello, per cui spiega effetti nei confronti della medesima odierna ricorrente l'accertamento, divenuto irrevocabile, sulla base del quale è stata statuita l'esistenza di un unico condominio, costituito già con la convenzione del 23.09.1985, intercorsa fra Angelo (originario unico proprietario dell'intera area) e la impresa edile s.n.c. di e e realizzato dall'impresa costruttrice.

Venendo al merito del ricorso, con i tre motivi il ricorrente denuncia — ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., ma anche ai sensi dell'art. 360 n. 5 relativamente a fatto decisivo che è stato oggetto di discussione fra le parti — la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1117 c.c., 68 e 69 disp. att. c.c. per avere il c.t.u. predisposto le tabelle millesimali senza neanche esaminare taluni appartamenti, computi condivisi dalla corte di merito sull'assunto che erano state formate secondo i criteri di cui alla circolare del 29.03.1966 n. 12480 del Ministero dei lavori pubblici, previo accertamento degli elaborati depositati in Comune, rivelatisi conformi alla situazione di fatto per tutte le unità immobiliari. Sostiene la ricorrente che la circolare in questione non

concernerebbe il condominio negli edifici, bensì le cooperative edilizie, con patente violazione dei criteri indicati dall'art. 68 disp. att. c.c.. Aggiunge che il c.t.u. avrebbe ricompreso nella tabella millesimale anche i pianerottoli quali unità di proprietà esclusiva della ricorrente, mentre al contempo ha dichiarato che i pianerottoli sarebbero parti comuni.

Asserisce, altresì, che il giudice non avrebbe tenuto conto delle peculiarità di specie non trattandosi affatto di "revisionare" la precedente tabella propria del Condominio, ma di formare una nuova tabella che definisca il rapporto fra il valore delle unità dell'originario condominio in relazione al supercondominio.

Infine rileva che la corte non avrebbe adeguatamente tenuto conto del profilo di doglianza secondo cui non vi era alcuna corrispondenza tra le due tabelle.

I tre motivi dianzi illustrati, che, avuto riguardo alla stretta connessione che li avvince - volti come sono tutti all'affermazione della mancata specificazione dei criteri di redazione delle tabelle millesimali ed alla obliterazione di alcuni elementi da considerare ai fini della identificazione delle quote di partecipazione al condominio nel rispetto del rapporto tra il valore dell'edificio e quello concernente la proprietà singola - possono essere trattati congiuntamente, non sono meritevoli di accoglimento.

Essi, sotto l'apparenza della deduzione della violazione di norme di diritto, mirano, in realtà, sostanzialmente a contestare gli apprezzamenti di spettanza della Corte di merito sub specie di inadeguatezza, non correttamente valutata, dei coefficienti adottati nella redazione delle tabelle.

La E.F.I.M. certamente non era tenuta al gravoso onere probatorio di dimostrare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, avendo questa Corte statuito che il ricorrente debba fornire, anche implicitamente, la prova di siffatta divergenza (cfr Cass. n. 21950 del 2013), spettando al giudice di verificare i valori di tutte le porzioni, 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 adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. n. 5942 del 1998). Nella specie la ricorrente, però, a parte il riferire la questione dei pianerottoli, non deduce alcunchè circa il valore degli immobili che non sarebbe stato possibile visionare dall'ausiliare del giudice, impossibilità peraltro verificatasi anche per il fatto della stessa E.F.I.M.. E d'altro canto il consulente tecnico di ufficio ha sopperito al difetto di conoscenza diretta dello stato dei luoghi facendo ricorso agli elaborati aventi ad oggetto gli immobili in questione, depositati presso il Comune, "rivelatisi conformi alla situazione di fatto per tutte le unità immobiliari e quindi attendibili".

La corte di merito, poi, non ha trascurato neanche il rilievo - oggi riproposto - della utilizzazione da parte del c.t.u. della circolare ministeriale n. 12480 del 1966, relativa alle cooperative edilizie fruente di contributo statale, chiarendo che è avvenuto come criterio guida, ammissibile anche per le quote millesimali di edifici privati. Né la ricorrente indica quali specifiche norme tecniche che, dettate dall'art. 68 disp. att. c.c., sarebbero state violate dal consulente tecnico di ufficio, trattandosi in ogni caso di determinare il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto a quello dell'intero edificio, tenuto conto di elementi tipo quali il numero dei vani, l'ampiezza, e in generale, le caratteristiche principali degli appartamenti. Argomentata, infine, risulta l'inclusione della "pedana" tra le proprietà esclusive, tenuto conto della sua destinazione e della natura oggettivamente pertinenziale, mentre i pianerottoli di accesso agli appartamenti sono stati inseriti nelle parti comuni, anche alla luce della sentenza non definitiva del Tribunale, confermata in appello e in cassazione, con il rigetto delle relative impugnazioni.

La questione circa l'operazione di revisionare è, inoltre, puramente lessicale, operando sia per la creazione di tabelle sia per la loro revisione i medesimi criteri.

Quanto, infine, alla incongruenza fra tabelle, l'una riportata nell'accordo ( ), e l'altra relativa alla quota . suddivisa tra i suoi vari aventi causa, osserva il Collegio che nessuno appare avere mai lamentato che la somma delle quote degli acquirenti dalla conducesse ad una percentuale superiore a quella facente carico alla medesima nei confronti dell'altro condomino, Angelo sicchè il fatto che la quota millesimale facente capo al condomino : sia stata suddivisa, al suo interno, fra i vari acquirenti, aventi causa della società costruttrice, non incide sulla quantificazione dei millesimi del comportando unicamente la semplificazione del calcolo degli obblighi contributivi.

Del resto sebbene la . fosse già in possesso di proprie tabelle millesimali relative al suo fabbricato, poi alienato a vari soggetti, dette tabelle risultavano falsate dal presupposto che al fabbricato non partecipasse in alcun modo, neppure come condomino limitatamente ad alcune opere e servizi, Angelo Né quest'ultimo aveva partecipato alla formazione di quelle tabelle, per l'evidente considerazione della sua ritenuta non legittimazione.

In altri termini, le tabelle del Condominio (parziale) costituito dal la un lato, e dalla : s.r.l., da un altro, non esistevano affatto e la loro creazione era stata legittimamente invocata dal in via riconvenzionale. Inoltre per le parti del fabbricato realizzato dalla : , non comuni al le preesistenti tabelle potevano continuare a trovare applicazione nei rapporti interni tra i vari acquirenti dalla , restando, invece, superate da quelle determinate giudizialmente, relative alle sole spese e servizi comuni al In tal senso va interpretata la valenza precettiva della gravata pronuncia.

In conclusione, il ricorso va rigettato.

Ne consegue la condanna della ricorrente al pagamento delle spese sostenute dai controricorrenti nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

### **P.Q.M.**

La Corte, rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente alla rifusione in favore dei controricorrenti delle spese di legittimità che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1 comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 3 ottobre 2017.

**Il Consigliere estensore**

*Mirko Galassi*

**Il Presidente**

*Paucieri*

Il Tribunale di Cassazione  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
**11.0 MAG. 2018**

10

Roma,

Il Tribunale di Cassazione  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

*Mirko Galassi*