



Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere Rel.
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.06/02/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 8/2019 R.G. proposto da:



rappresentati e difesi
 dall'avvocato

-ricorrenti-

contro

[REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA
[REDACTED], presso lo studio dell'avvocato [REDACTED]
[REDACTED] che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato [REDACTED]
-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di GENOVA n. 1581/2018, depositata il 17/10/2018.



Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 6/02/2025 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.

Sentito il Pubblico Ministero, il sostituto procuratore generale FULVIO TRONCONE, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Sentito il difensore della controricorrente, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Nel 2007 [REDACTED] proprietaria di un appartamento parte di un edificio condominiale in [REDACTED] ha proposto nei confronti degli altri condomini, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., domanda di revisione delle tabelle millesimali allegate al regolamento del Condominio. L'attrice ha dedotto che l'appartamento di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] e quello di proprietà di [REDACTED] avevano avuto un incremento della superficie originaria, avendo annesso le sovrastanti soffitte, trasformate da locale tecnico e di sgombero in locali abitati/abitabili; le soffitte, essendo state collegate agli appartamenti mediante una scala interna, erano divenute parte integrante degli appartamenti, aumentandone la superficie. L'attrice ha inoltre dedotto che l'appartamento di proprietà di [REDACTED] di pari superficie di quello dell'attrice e con accesso dall'androne condominiale, aveva nella tabella dei millesimi relativi alle scale valore inferiore a quello dell'attrice, che invece non aveva accesso dall'androne condominiale. Si costituivano alcuni condomini, che chiedevano il rigetto della domanda dell'attrice e, in via riconvenzionale, di accertare la realizzazione da parte della medesima di opere abusive e di condannarla alla loro rimozione e alla rimessione in pristino. Con la sentenza n. 207/2013 il Tribunale di Imperia ha accolto la domanda di revisione delle tabelle millesimali e ha statuito che "la nuova tabella generale dei millesimi (tabella A) e la nuova tabella dei millesimi della scala (tabella B) sono rispettivamente quelle



inserite nella relazione depositata dal consulente tecnico d'ufficio";
ha respinto la domanda riconvenzionale dei convenuti.

2. La sentenza è stata impugnata da [REDACTED] e [REDACTED] che hanno contestato la pronuncia relativamente all'accoglimento della domanda di revisione delle tabelle, sostenendo: la natura contrattuale delle tabelle e quindi la non esperibilità dell'azione ex art. 69 disp. att. c.c.; la mancata prova da parte dell'attrice delle asserite variazioni degli appartamenti; la mancata considerazione, circa la tabella delle scale, dell'utilizzo delle medesime e dell'androne da parte dell'attrice per accedere al proprio box auto e al tetto; il mancato incarico della redazione delle tabelle al consulente tecnico d'ufficio e, comunque, il mancato utilizzo da parte di quest'ultimo della necessaria documentazione. Si è costituita [REDACTED] che ha chiesto di dichiarare inammissibile e in ogni caso di rigettare il gravame. Gli altri condomini non si sono costituiti e sono stati dichiarati contumaci. Con la sentenza n. 1581/2018 la Corte d'appello di Genova ha rigettato il gravame.

3. Avverso la sentenza [REDACTED] e [REDACTED] ricorrono per cassazione.

Resiste con controricorso [REDACTED]

Memoria è stata depositata dai ricorrenti e dalla controricorrente.

Il ricorso è stato notificato agli altri ricorrenti; pur non risultando agli atti la prova del completamento della notificazione a Giovanni Vernuccio, non si dispone la rinnovazione della notificazione del ricorso nei suoi confronti alla luce della infondatezza del medesimo, di cui *infra*, atteso che la concessione di un termine per provvedervi 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 (in tal senso v. Cass. n. 12515/2018).



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso denuncia "apparente o, in subordine, insufficiente e illogica motivazione, nonché violazione e falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dei numeri 3, 4 e 5 dell'art. 360 c.p.c. e in particolare degli artt. 1123, 1124, 1138, 1421 e 2697 c.c., nonché degli artt. 112 e 134 c.p.c.", denuncia che viene sviluppata in cinque censure.

a) Preliminarmente i ricorrenti chiedono a questa Corte di valutare l'apparente o, in subordine, l'insufficiente e illogica motivazione della sentenza impugnata, essendo la sentenza impugnata affetta da mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale; sul punto controverso relativo alle variazioni che sarebbero intervenute successivamente alla costruzione dell'edificio e agli errori oggettivi di omissione non sono fornite spiegazioni di sorta.

b) L'attrice non ha dimostrato alcunché in merito alla modificazione della destinazione d'uso derivata dall'aumento di superficie, né sull'uso abitativo delle soffitte, non avendo i testimoni riferito che le soffitte fossero abitate, né è emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio e dalle fotografie allegate un uso delle soffitte difforme da quello di un semplice locale di sgombero; la sentenza penale del 2011, prodotta già in prime cure e oggetto di discussione tra le parti, ha assolto i ricorrenti per non avere commesso il fatto, avendo accertato che le opere oggetto di imputazione erano state realizzate dall'impresa costruttrice.

c) Il giudice d'appello non ha considerato che la tabella allegata al regolamento è una tabella convenzionale, cioè accettata dai singoli condomini nei singoli atti acquisto, così che la sua revisione non era possibile.

d) Il punto centrale della vicenda è rappresentato dalla notevole alterazione dell'edificio o di una sua parte, fulcro dell'art. 69 disp. att. c.c., precedente formulazione, che fornisce una elencazione indicativa di ipotesi di notevole alterazione, rappresentate dalla



sopraelevazione, dalla espropriazione parziale e da innovazioni di vasta portata, ipotesi che certamente non ricorrono nel caso in esame; in particolare non ricorre l'ipotesi delle innovazioni di vasta portata, dovendosi in ogni caso considerare la ridottissima superficie abitabile delle soffitte a causa delle basse quote delle medesime.

e) Incomprensibile è la non decisione da parte della Corte d'appello circa la paventata erronea inclusione della unità abitativa di [REDACTED] nella tabella millesimale delle scale, non essendo comprensibile perché [REDACTED] proprietaria delle scale e dei muri delle stesse, dovrebbe essere esentata dalle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Il primo motivo è infondato. Come riconoscono gli stessi ricorrenti, in conformità all'esegesi svolta dalle sezioni unite di questa Corte nelle decisioni n. 8053 del 2014 e n. 8038 del 2018, il sindacato di legittimità sulla motivazione è ridotto al "minimo costituzionale", con la conseguenza che risulta denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione. La motivazione della sentenza impugnata non presenta tali anomalie, sicuramente non mancando i motivi sotto l'aspetto materiale, come sostengono i ricorrenti, né gli argomenti in essa esposti sono affetti da contrasto irriducibile o sono obiettivamente incomprensibili (v. le pagg. 4-7 della sentenza).



3. Infondato è pure il terzo motivo, da esaminarsi prima del secondo per ragioni di priorità logica. Come ha precisato questa Corte (v. da ultimo Cass. n. 1848/2018), in tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso (cfr. in proposito Cass., sez. un., n. 6222/1997), di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito.



Nel caso in esame, pertanto, in cui i ricorrenti si limitano a sostenere la natura contrattuale del regolamento, ma non deducono che i condomini abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., trova applicazione la revisione di cui all'art. 69 disp. att. c.c.

4. Il secondo e il quarto motivo, tra loro strettamente connessi, sono inammissibili. Entrambi i motivi contestano l'accertamento in fatto posto in essere dai giudici di merito, chiedendo a questa Corte di legittimità di rivalutare gli elementi di prova che hanno portato a ritenere dimostrata, in relazione agli appartamenti di proprietà dei ricorrenti e di [REDACTED] la sussistenza del presupposto richiesto dall'art. 69 disp. att. c.c. delle mutate condizioni di una parte dell'edificio. I ricorrenti contestano infatti il motivato convincimento del giudice circa l'avvenuta modificazione "di notevole entità" dei suddetti appartamenti, convincimento basato sulle conclusioni cui era pervenuto il consulente tecnico d'ufficio e sulle dichiarazioni rese da due testimoni. Quanto specificamente al rilievo relativo alla sentenza penale del 2011, la Corte d'appello ha sottolineato anzitutto che si tratta di difese nuove e poi "comunque inidonee a ribaltare l'univoco esito della accurata e attendibile attività istruttoria svolta in primo grado". Rispetto alle affermazioni della Corte d'appello il motivo è generico, limitandosi i ricorrenti a dire che "la sentenza è stata "prodotta già in prime cure ed oggetto di discussione tra le parti in quel grado", senza nulla specificare al riguardo, e facendo poi riferimento a "testi escussi in sede penale" e a un "un ispettore della Polizia municipale", senza ulteriormente dettagliare il riferimento, così non ponendo questa Corte in condizione di vagliare la tempestività e la decisività della deduzione.



5. Il quinto motivo è infondato. I ricorrenti parlano infatti di "non decisione", ma la Corte d'appello ha deciso in relazione alla erronea inclusione della unità abitativa di [REDACTED] nella tabella millesimale delle scale, confermando la decisione di primo grado che l'aveva ritenuta erronea, in quanto tale unità ha "accesso solo dall'esterno dell'edificio senza utilizzazione dell'androne e delle scale". In proposito va ricordato l'indirizzo giurisprudenziale di questa Corte (v., per tutte, Cass. n. 8657/1996, Cass. n. 432/2007 e Cass. n. 5068/2023), secondo cui, in tema di condominio negli edifici, la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, *in parte qua*, dell'art. 1124 c.c., il quale segue, con riferimento al suddetto criterio, il principio generale posto dall'art. 1123, comma 2, c.c., della ripartizione della spesa in proporzione all'uso del bene e trova la propria *ratio* nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi, con la conseguenza che i proprietari dei piani terreni o seminterrati possono essere anche esonerati dalla compartecipazione ai relativi contributi condominiali, quando – per le condizioni oggettive dei luoghi – essi non fruiscono in concreto dell'inerente servizio.

6. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

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

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio in favore della controricorrente,



che liquida in euro 4.700, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi dopo la pubblica udienza, il 6 febbraio 2025.

Il Giudice estensore

Chiara Besso Marcheis

Il Presidente

Milena Falaschi

