

0025790/16



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 13857/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 25790

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e

- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente - Ud. 12/10/2016
- Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere - PU
- Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 13857-2015 proposto da:

SALVATORE, ORAZIO, elettivamente  
 domiciliati in ROMA, presso lo studio  
 dell'avvocato , A, rappresentati e  
 difesi dall'avvocato ;

- ricorrenti -

**contro**

CONDOMINIO SPERANZA DI VIA 114 VILL S AGATA IN  
 in persona dell'Amministratore pro tempore,  
 elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE ' ,  
 , presso lo studio dell'avvocato ' ,  
 rappresentato e difeso dall'avvocato ;

2016

2037

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 812/2014 della CORTE D'APPELLO  
di depositata il 25/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 12/10/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO  
ORILIA;

udito l'Avvocato , con delega  
depositata in udienza dell'Avvocato ,  
difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento  
del ricorso;

udito l'Avvocato con delega depositata  
in udienza dell'Avvocato difensore  
del resistente che ha chiesto l'inammissibilità, in  
subordine rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. GIANFRANCO SERVELLO che ha concluso per  
l'inammissibilità, in subordine per il rigetto del  
ricorso.

9

### **Ritenuto in fatto**

1 Con ricorso 15 ottobre 2010, Maria e Salvatore Maurizio Verso e Orazio proprietari di alcune botteghe facenti parte del Condominio Speranza sito in Villa S. Agata alla via Consolare 114, impugnarono davanti al Tribunale di la delibera adottata dall'assemblea in data 30.7.2010, assumendo che con essa erano state approvate le nuove tabelle millesimali a modifica di quelle precedenti senza alcuna ragione e dunque nella carenza dei presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. cc. Ne rilevarono comunque l'erroneità per essere stati utilizzati parametri di riferimento attuali e coefficienti arbitrari.



Costituendosi in giudizio, il Condominio si oppose alla domanda replicando che la modificazione delle tabelle, sollecitata da quasi tutti i condomini, si era resa necessaria per eliminare le anomalie di quelle precedenti, i cui valori erano in contrasto con ogni logica. Precisò inoltre che le tabelle erano state correttamente elaborate dal professionista incaricato, previa verifica sui luoghi, risultando i parametri adottati molto vicini ai valori minimi previsti dalle tabelle di riferimento.

2 Il Tribunale adito, con sentenza 2.4.2013, rigettò la domanda e tale decisione è stata confermata dalla Corte d'Appello di che, con sentenza 25.11.2014, ha respinto il gravame proposto dai soccombenti rilevando, per quanto ancora

interessa in questa sede:

- che le doglianze degli appellanti risultavano sfordite di prova perché non era stata dimostrata la violazione dell'art. 69 disp. att. cc nel testo previgente (applicabile alla fattispecie *ratione temporis*) e l'avvenuta approvazione delle nuove previsioni in assenza delle condizioni di legge;

- che parimenti la dedotta erroneità delle nuove tabelle non risultava supportata a alcun elemento di prova perché le censure risultavano generiche per mancata indicazione dei parametri da applicare e per mancanza di precisazioni sulla dedotta arbitrarietà e discrezionalità dei coefficienti utilizzati dal tecnico;

- che la censura sulla omessa misurazione delle unità immobiliari trovava smentita nei chiarimenti resi dal tecnico sulla determinazione dei valori effettuata sulla scorta delle planimetrie catastali previa verifica della correttezza delle misure direttamente sui luoghi.

**3** Per la cassazione di questa sentenza, hanno proposto ricorso i \_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_ sulla base di un unico motivo a cui resiste il Condominio con controricorso.

#### **Considerato in diritto**

I condomini ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 cc, 69 disp. att. cc e 115 cod. proc. civ. rimproverando alla Corte d'Appello di avere sovvertito l'onere probatorio sulla sussistenza delle condizioni



che giustificano la revisione delle tabelle. Ritengono che fosse preciso onere del Condominio dimostrare che le vecchie tabelle erano inficiate da errori, o che vi fosse stata l'alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, non potendosi addossare ai ricorrenti una probatio diabolica, cioè la dimostrazione di fatti negativi, come invece ha erroneamente ritenuto la Corte d'Appello. Ribadiscono di avere interesse alla censura, posto che le nuove tabelle hanno comportato un raddoppio delle rispettive quote millesimali. Criticano infine i parametri utilizzati dall'ing. Galli nella redazione delle nuove tabelle.

Il ricorso è fondato.

L'articolo 69 delle norme di attuazione del codice civile, nella versione vigente *ratione temporis*, stabilisce che "i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

La chiara formulazione della disposizione sta a significare che il diritto di chiedere la revisione delle

tabelle millesimali è condizionato dall'esistenza di uno o di entrambi i presupposti indicati (1- errore; 2- alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano).

Logico corollario è che, in base alla regola generale dell'onere probatorio (art. 2697 cc), la prova della sussistenza delle condizioni che legittimano la modifica incombe su chi intende modificare le tabelle, quanto meno con riferimento agli errori oggettivamente verificabili (v. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013 Rv. 629207).

La Corte d'Appello di \_\_\_\_\_ si è però discostata da tale principio perché - esonerando del tutto il Condominio (che aveva deliberato la revisione) - ha addossato ai condomini la prova di fatti negativi (e cioè mancanza di errori nelle precedenti tabelle o assenza di alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano) mentre invece, a fronte della contestazione sulla legittimità della revisione, avrebbe dovuto fare onere al Condominio che aveva deliberato la revisione di dimostrare la sussistenza delle condizioni che la giustificavano.

La sentenza deve pertanto essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di \_\_\_\_\_ che nell'attenersi al principio generale dell'onere della prova come sopra enunciato, accerterà se in concreto sussistevano le condizioni previste dall'art. 69 norme att. cc, provvedendo,



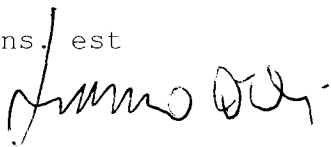
all'esito, alla regolamentazione delle spese del presente giudizio

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello di .

Così deciso in Roma il 12.10.2016.

Il cons. est



Il Presidente



Il Presidente  
Dot.ssa Daniela Di Rosa

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

14 DIC. 2016

Il Presidente  
Dot.ssa Daniela Di Rosa