

## **Cass., civ. sez. II, del 11 maggio 2017, n. 11575**

2. Con il secondo motivo - che si risolve in effetti in due separate censure - la ricorrente: a) lamenta violazione ex art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ. dell'art. 2697 cod. civ. e dell'art. 69 disp. att. cod. civ. per non avere ES fornito la prova di alcun errore nella redazione delle tabelle, né di alcun mutamento nella consistenza delle unità immobiliari, onere non surrogabile mediante c.t.u.; b) deduce altresì vizio di motivazione ex art. 360 primo comma n. 5 cod. proc. civ. sul sussistere dell'errore, ritenuto dalla corte territoriale, che avrebbe omesso di considerare che la stessa c.t.u. aveva reputato i coefficienti prima utilizzati di natura soggettiva ma non erronei, pervenendo al risultato di una affermata incoerenza tra tabelle e valori di piano.

Il primo profilo della censura è inammissibile. Infatti, il vizio di violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 primo comma, n. 3 cod. proc. civ.) consiste secondo consolidata giurisprudenza nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e, quindi, implica necessariamente un problema interpretativo della stessa, mentre l'allegazione di un'erronea applicazione alle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, solo sotto l'aspetto del vizio di motivazione. Nel caso di specie, la parte ricorrente non deduce alcuna erronea interpretazione di norme di legge, limitandosi a contestare l'applicazione fatta delle norme stesse, senza però dedurre vizi motivazionali.

Il secondo profilo della censura è infondato. Fatto salvo quanto seguirà in ordine al terzo motivo, che affronta un profilo connesso, deve rilevarsi come dalla lettura della sentenza impugnata emerge che, se è vero che in essa effettivamente viene riportato un brano della relazione di c.t.u. attestante la impossibilità per il consulente di "affermare con certezza l'erroneità nella redazione cosiffatta" delle precedenti tabelle, è altresì vero che vi viene riportato altro brano ove si dà atto che "la tabella proposta dal CTU ... assegna ... una quota millesimale crescente, oltre che con la superficie, anche con l'altezza di piano, che appare più soddisfacente viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile". Tale secondo brano viene valorizzato dalla corte territoriale per "affermare che le dette tabelle attualmente in vigore ... non rispecchiano i valori effettivi di ciascun piano o porzione di piano ... essendo queste il frutto di errori peraltro rilevanti", che "arrivano addirittura ad uno scarto di 14 millesimi circa". Discende da quanto rilevato che, benché il c.t.u. non si esprima in termini di errore, ciò opera la corte d'appello quale peritus peritorum nel momento in cui - in aderenza a un solido indirizzo giurisprudenziale secondo cui comportano la revisione delle tabelle gli errori nella determinazione del valore che siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo (cfr. ad es. Cass. n. 3001 del 10/02/2010) e non i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare - qualifica come erronea, con motivazione che si sottrae a censure di carattere logico e giuridico, la disomogenea parametrizzazione delle singole unità dell'edificio senza tener conto del coefficiente di altezza.

In tal senso, sono superate le critiche mosse alla sentenza impugnata, dovendosi dar seguito all'indirizzo giurisprudenziale (v. Cass. n. 21950 del 25/09/2013) per cui l'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art. 69 disp. att. cod. civ., è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che

chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, al riguardo, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio; mentre il giudice, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare – dinorma a mezzo di c.t.u. - 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.

3. Con il terzo motivo la ricorrente, denunciando altro profilo di violazione dell'art. 69 disp. att. cod. civ., censura la sentenza in quanto la corte d'appello non avrebbe fatto corretto impiego della nozione di errore accolta in detta norma, che non potrebbe ravvisarsi nei mutamenti dei criteri di stima della proprietà immobiliare, posto che se così fosse, data la inevitabile soggettività degli elementi di valutazione di estensione, altezza, ubicazione ed esposizione dei locali, ben poche tabelle sfuggirebbero a revisione.

Anche tale motivo è infondato. Dando continuità a quanto già ritenuto in ordine al precedente motivo, deve affermarsi che emerge dalla sentenza impugnata che il giudice di merito non ha disconosciuto il principio di diritto cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. per il quale la nozione dell'errore ivi accolta si ricollega a una obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, che non può ravvisarsi nei mutamenti dei criteri di stima; invero, come sopra riportato, la corte d'appello - con valutazione di fatto sottratta al sindacato di legittimità in quanto congruamente motivata - ha ritenuto, sulla scorta della c.t.u., non essersi tenuto conto nelle tabelle preesistenti di uno dei coefficienti di valutazione (altezza) per alcuni dei piani. Non si è trattato, dunque, della non condivisa valutazione, inevitabilmente soggettiva, di uno degli elementi necessari per il calcolo del valore delle singole unità (estensione, altezza, ubicazione, esposizione, ecc.), ma della pretermissione - dato questo obiettivo - di uno di essi.