

Cass., civ. sez. II, del 3 giugno 2019, n. 15109

1. Il ricorso è fondato.

2. Con il primo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 cod. civ. e 69 disp. att. cod. civ. e si contesta che il subentro di due diverse unità immobiliari in luogo dell'originaria unica determinato alterazione del rapporto tra i valori delle unità, con la conseguenza che la norma di riferimento non era l'art. 69 citato, bensì l'art. 1123 cod. civ.

I ricorrenti sostengono che il frazionamento orizzontale nella specie effettuato non imporrebbe la revisione delle tabelle millesimali, trattandosi di attribuire il valore millesimale proporzionale a ciascuna singola proprietà individuale, e che la pronuncia ex adverso richiamata, Cassazione n. 1408 del 1999, confermerebbe il principio secondo cui le tabelle millesimali possono essere rivedute o modificate solo in caso di notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. E del resto, anche la recente riforma del condominio attuata con la legge n. 220 del 2012, ha riservato la modifica delle tabelle millesimali alle ipotesi in cui, a causa delle mutate condizioni di una parte dell'edificio, sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

3. Con il secondo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e 1138 cod. civ. e si contesta che l'amministratore del Condominio non si fosse attivato per adeguare i valori millesimali, costituenti parte del regolamento condominiale, alle unità immobiliari esistenti.

4. I primi due motivi, connessi e quindi da esaminare congiuntamente, sono fondati.

4.1. Viene in discussione un frazionamento orizzontale di un'unica unità immobiliare - già di proprietà B - in due distinte unità, ora rispettivamente di proprietà DF e SS.

L'amministratore condominiale, pur sollecitato dai nuovi proprietari, non si era attivato per adeguare il riparto delle spese alla nuova situazione in quanto l'operazione, a suo dire, implicava la modifica delle tabelle millesimali.

La tesi è stata condivisa dalla Corte d'appello che, per quanto qui di rilievo, ha ritenuto necessaria la revisione delle tabelle millesimali ex art. 69 disp. att. cod. civ., e quindi corretta la ripartizione delle spese effettuata in continuità alla situazione preesistente, con la delibera impugnata dai nuovi proprietari, odierni ricorrenti.

5. La decisione è erranea.

5.1. Il frazionamento in oggetto ha determinato una diversa intestazione della quota millesimale, in precedenza attribuita ad un unico condomino ed ora suddivisa tra due, e ciò imponeva di adeguare le regole di gestione del condominio alla mutata situazione, mentre non ha inciso sulle tabelle millesimali, con la conseguenza che non sussistevano i presupposti di applicazione dell'art. 69 disp. att. cod. civ.

5.2. La norma citata, nel testo antecedente alla riforma attuata con la legge n. 220 del 2012, applicabile *ratione temporis* alla fattispecie, prevede[va] la revisione dei valori tabellari in caso di errore o di sopravvenute modifiche strutturali che avessero notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano (tra le molte, Cass. 19/02/1999, n. 1408, anche richiamata dalla Corte d'appello; Cass. 11/07/2012, n. 11757; Cass. 14/12/2016, n. 25790). Il testo

vigente, modificato dalla l. n. 220 del 2012, esplicita la nozione di "notevole alterazione" prevedendo che l'incremento/diminuzione di unità immobiliari impone la revisione delle tabelle se comporta un'alterazione per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare.

L'insussistenza del presupposto della notevole alterazione, nella fattispecie in esame, è peraltro confermato a contrario dall'argomentazione posta dalla Corte d'appello a sostegno del decisum: «l'appartamento non solo è stato frazionato, ma attribuito a due diversi acquirenti [...] così determinandosi un aumento delle unità abitative e pure dei condomini. Tale situazione certamente altera i valori ed in particolare il valore dell'originaria unità immobiliare, che a seguito del frazionamento aumenta» (pag. 2 della sentenza).

5.3. Diversamente da quanto ritenuto nella sentenza impugnata, si deve affermare che, in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari (Cass. 24/06/2016, n. 13184; Cass. 17/10/1967, n. 2493), mentre grava sull'assemblea l'onere di provvedere a ripartire le spese tra le due nuove parti così create ed i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge. In materia condominiale, del resto, non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto - non sussistendo una relazione di terzietà tra condominio e condomino - sicché le spese gravano esclusivamente sul proprietario effettivo dell'unità immobiliare, e l'amministratore è tenuto ad aggiornare i propri dati alla realtà della composizione dell'edificio, ai fini del riparto, eventualmente consultando i registri immobiliari (ex plurimis, Cass. 0/10/2017, n. 23621; Cass. 03/08/2007, n. 17039).