

SENTENZA N.

N. 76536/2003 R.G.

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 19 novembre – 1 dicembre 2003 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni del Tribunale di Milano

DA

 elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Maurizio Murdaca in Milano, Viale Piave n. 6, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione

ATTORE

CM

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atti di citazione regolarmente notificati il signor [redacted] premesso di essere proprietario di una unità immobiliare adibita a negozio ed ubicata al piano terra dello stabile condominiale sito [redacted]

[redacted] conveniva in giudizio i condomini del medesimo stabile nelle persone [redacted] [redacted] - come in epigrafe indicati - chiedendo la revisione delle tabelle millesimali del predetto [redacted] ai sensi dell'art. 69, n. 2, delle disposizioni attuative al codice civile, per la divergenza tra il valore di alcune unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuite nelle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.

A fondamento della domanda esponeva: che il [redacted] su cui era posto l'immobile di sua proprietà aveva subito nel corso degli anni degli interventi edilizi e delle modifiche di alcune proprietà tali da superare e rendere non più attuali le statuizioni contenute nel regolamento condominiale del 1975 e relative alla ripartizione delle quote millesimali tra i condomini; che, di conseguenza, le quote millesimali attribuite al proprio immobile, nella misura di millesimi 155,34 per spese generali e 180,06 per spese di riscaldamento, erano da rettificare rispettivamente, sulla base dei dati catastali aggiornati e con l'ausilio di eventuale consulenza tecnica d'ufficio da espletare in corso di causa, in millesimi 132,20 e 173,21; che vani erano stati i tentativi di addivenire alla revisione delle attuali tabelle millesimali e all'aggiornamento sul punto del regolamento del [redacted]

Si costituiva in giudizio il signor [redacted] accettando il proprio difetto di legittimazione passiva per non essere l'immobile di sua proprietà parte del [redacted] e chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice.

Si costituivano in giudizio altresì i signor [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] quali non si opponevano all'espletamento di una eventuale consulenza tecnica d'ufficio volta alla modifica della ripartizione dei millesimi tra le proprietà facenti parte del [redacted] in questione.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, non si costituivano in giudizio i condomini

[redacted] s.p.a. che venivano pertanto dichiarati contumaci.

Veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio volta all'accertamento della composizione della compagine del [redacted]

e della congruità della ripartizione delle tabelle millesimali fra i condomini.

Quindi la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La controversia al vaglio del presente giudizio ha ad oggetto la revisione delle tabelle millesimali relative al [redacted]

[redacted] ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 69, n. 2, delle disposizioni attuative al codice civile, per la asserita divergenza tra il valore di piano o porzione di piano di alcune unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuite nelle tabelle millesimali allegate al regolamento del medesimo [redacted] le risultanze alle quali il Tribunale fa riferimento ai fini della soluzione della lite in esame sono da rinvenire nella consulenza tecnica d'ufficio - e nella relazione integrativa in risposta alle osservazioni all'elaborato peritale formulate dalle parti - cui questo Giudice aderisce in quanto adeguatamente motivata e priva di vizi logici.

Preliminarmente occorre dire che parte attrice ha provato il presupposto giuridico in presenza del quale è possibile chiedere la revisione delle tabelle ai sensi dell'art. 69, n. 2, prima citato, e cioè il mutamento delle condizioni dell'edificio comportante una notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano: il C.T.U. ha infatti accertato che *"La ripartizione millesimale vigente che, salvo modifiche minori, risale al 17 febbraio 1975....., è totalmente superata in quanto sono cambiati il numero, la configurazione e la destinazione d'uso delle unità*

Car

che compongono lo stabile, per cui il CTU evidenzia al sig. G.I. che la ripartizione millesimale è da rifare totalmente" (vedi c.t.u. a pag. 7).

Ciò detto, reputa questo Giudice che le tabelle millesimali da adottare in seno al [redacted] e quelle ritenute congrue dal C.T.U. e riportate nell'Allegato numero 7 della relazione medesima, alle pagine da 24 a 34 compresa, salvo la tabella relativa al riscaldamento, contenuta a pagina 26 del medesimo Allegato 7, che deve essere sostituita da quella riportata nell'Allegato numero 16 della C.T.U. in questione che esclude dalla ripartizione delle spese di riscaldamento la proprietà Parisi.

Il C.T.U. infatti ha dapprima provveduto a descrivere analiticamente la conformazione del [redacted]

[redacted] nelle varie modificazioni strutturali che si sono via via succedute nel tempo (vedi c.t.u. a pag. 3 e 4), poi ha concentrato l'attenzione sulle unità abitative delle parti [redacted] (vedi c.t.u. a pag. 4, 5 e 6), ed infine ha evidenziato l'attuale destinazione d'uso delle singole unità immobiliari che compongono la compagine condominiale facendo esclusivo riferimento, nella redazione della nuova ripartizione millesimale, alla attuale situazione concernente la conformazione edilizia delle unità immobiliari nonché la effettiva destinazione d'uso (vedi c.t.u. a pag. 6 e 7).

In particolare la c.t.u. ha palesato che l'unità [redacted] per la cui descrizione si fa riferimento a quanto esposto nell'elaborato peritale a pag. 5 e 6 - "non è un corpo separato ed indipendente, in quanto è stata costruita in adiacenza (e senza possibilità di separazione) al corpo di fabbrica principale e inoltre è sottostante alle terrazze degli appartamenti al primo piano e in parte copre la rampa di accesso al vano interrato dove ci sono i box auto", "lo stabile è stato progettato..... come un tutto unico con diversi utilizzi ma con impianti tecnici uniti per tutte le unità, inclusa quella [redacted] ubicati negli spazi comuni", "Gli impianti fognario, elettrico e idrico utilizzati nell'unità Parisi sono dunque appendici degli impianti condominiali e utilizzano parti comuni", con riferimento infine all'impianto di riscaldamento, ha

Ca

precisato che "Nell'unità [redacted] non è installato riscaldamento inteso come elementi radianti, ma vi sono gli attacchi delle tubazioni".

Quanto all'unità di proprietà [redacted] la c.t.u. ha evidenziato che la stessa ha una destinazione d'uso attuale come negozio, in particolare è locata ad una agenzia immobiliare (vedi c.t.u. a pag. 6).

Le considerazioni che precedono consentono di dare risposta, disattendendole, alle osservazioni critiche avanzate dalle parti del presente giudizio all'elaborato peritale, il cui contenuto è interamente da recepire e confermare.

Parte attrice ha censurato l'operato del C.T.U. nella parte in cui l'elaborato peritale ha attribuito all'unità abitativa di proprietà [redacted] coefficiente 2 considerandola come negozio, laddove dalle risultanze catastali all'immobile, in quanto classificato C3 come locale laboratorio e/o officina, avrebbe dovuto essere applicato il minore coefficiente 0,90; ha criticato poi il fatto che il C.T.U. abbia escluso la proprietà [redacted] dalla partecipazione alle spese di riscaldamento per il fatto che mancavano gli elementi radianti all'interno della medesima unità abitativa, e ciò in assenza di autorizzazione dell'assemblea condominiale che avesse consentito il distacco della proprietà [redacted] dall'impianto di riscaldamento.

Quanto alla prima censura, l'elaborato peritale ha evidenziato il fatto che nella redazione della nuova tabella millesimale si è tenuto conto della effettiva ed attuale destinazione d'uso delle singole unità abitative, accertando che l'unità immobiliare del [redacted] presenta uno stato reale difforme da quanto risulta dalle autorizzazioni edilizie del C. [redacted] tale circostanza ha indotto il perito del Giudice ad applicare alla unità suddetta il coefficiente 2 anziché lo 0,90 essendo la stessa adibita ad agenzia immobiliare.

Quanto all'esclusione della proprietà [redacted] alla partecipazione alle spese di riscaldamento per la mancanza degli elementi radianti all'interno dell'unità abitativa, il C.T.U. ha accertato che l'immobile in esame non utilizza attualmente il predetto impianto, nonostante la sussistenza dei collegamenti allo stesso, di talché non deve essere computata al fine della partecipazione alle relative spese: tale asserzione deve

essere confermata, atteso che non vi è prova agli atti né che il [redacted] sia stato mai collegato all'impianto di riscaldamento, né che lo abbia mai utilizzato, fermo restando che il condomino [redacted], quantunque esonerato dalle spese di uso dell'impianto di riscaldamento, deve ciononostante contribuire alle spese di conservazione dello stesso (vedi le sentenze del Supremo Collegio numero 5974 del 25 marzo 2004, rv. n. 571535, e numero 7518 del 30 marzo 2006, rv. n. 587727).

Le considerazioni che precedono consentono di dare risposta alle osservazioni alla c.t.u. svolte dai convenuti - ad esclusione di [redacted] nella comparsa conclusionale depositata in Cancelleria in data 15 febbraio 2007: questi ultimi infatti sostanzialmente aderiscono alle risultanze del perito del Giudice ad eccezione della esclusione della proprietà [redacted] alla partecipazione alle spese di riscaldamento, su cui si è appena detto.

Il convenuto [redacted] fine ha criticato il contenuto dell'elaborato peritale nella misura in cui ha ricompreso la propria unità immobiliare nella compagine [redacted]

[redacted] nonostante l'ubicazione dell'immobile separata dall'edificio condominiale principale ed il tenore contenutistico degli atti notarili di trasferimento della proprietà in esame laddove è stato espressamente previsto che l'unità immobiliare venduta non fa parte del [redacted] per quanto riguarda le spese condominiali (vedi i docc. nn. 1, 2, 3 e 4 fascicolo Parisi), e nella misura in cui ha effettuato dei calcoli errati.

Ma anche a tali censure è stata fornita idonea confutazione.

Si è infatti accertato che la proprietà adibita a magazzino di [redacted] non è un corpo separato ed indipendente dal [redacted] ma è stata costruita in adiacenza al corpo di fabbrica principale; inoltre risulta che il magazzino è sottostante alle terrazze di pertinenza degli appartamenti al primo piano ed in parte copre la rampa di accesso al piano interrato adibito ad autorimessa condominiale; infine è stato evidenziato che l'unità [redacted] avvale delle condutture degli impianti idrico, elettrico e fognario di proprietà di [redacted] e che utilizza quale parte comune il vano

GA

ottoscala dell'edificio condominiale ove sono ubicati i contatori dell'energia elettrica: da tali circostanze emerge il dato che, fruendo l'unità immobiliare di [redacted] dei servizi e degli spazi comuni, correttamente la stessa è stata considerata come integrante parte del [redacted] in esame, senza che a tale risultato possa ostare la previsione testuale - contenuta nei rogiti con cui è stata via via trasferita la proprietà dell'immobile - con cui è stata espressamente esclusa dal [redacted] non essendo la disciplina giuridica relativa agli obblighi condominiali in materia di contribuzione alle spese ed alla gestione della cosa comune derogabile dalle parti.

Quanto infine alle censure mosse dal condomino [redacted] a correttezza sui calcoli effettuati dal C.T.U. in sede di elaborato peritale - censure che poi non sono state ribadite in sede di comparsa conclusionale-, il consulente del Giudice ha chiarito le ragioni in presenza delle quali ha mutato i coefficienti degli appartamenti da prendere in esame ai fini del calcolo della ripartizione delle tabelle millesimali (vedi la relazione integrativa alla c.t.u. a pag. 4), riportandosi a quanto comunicato alle parti in comunicazione del 14 luglio 2005 indicata nell'Allegato numero 6, pag. 4, dell'elaborato peritale.

Deve pertanto statuirsi che le nuove tabelle millesimali da adottare in seno al [redacted] siano quelle riportate nell'Allegato numero 7 della C.T.U. a firma ing. [redacted] alle pagine da 24 a 34 compresa, salvo la tabella relativa al riscaldamento contenuta a pagina 26 del medesimo Allegato 7 che deve essere sostituita da quella riportata nell'Allegato numero 16 della C.T.U. in questione.

Quanto alle spese di lite, reputa il Giudice che le stesse, considerato la natura della controversia e le reciproche posizioni delle parti, vadano interamente compensate tra le stesse, mentre con riguardo alle spese di c.t.u., le stesse vanno poste in via definitiva a carico di tutti i condomini con ripartizione pro quota millesimale di [redacted] metà.

La modificazione delle tabelle millesimali determina una conseguente modificazione dei diritti dipendenti dalla comunione delle parti dell'edificio

GR

condominiale che non sono di proprietà esclusiva, la presente sentenza, con la determinazione per ogni singola unità immobiliare della quota millesimale specificatamente risultante dalle tabelle sopra indicate, deve essere soggetta a trascrizione ai sensi degli artt. 2643, numeri 3 e 14, e 2657 del codice civile.

Consegue l'ordine al Conservatore dei registri immobiliari di Milano come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dispone che, in modificazione delle tabelle millesimali preesistenti dell'edificio [REDACTED] tabelle millesimali siano costituite dalle tabelle riportate nell'Allegato numero 7 della C.T.U. a firma ing. [REDACTED] le pagine da 24 a 34 compresa, salvo la tabella relativa al riscaldamento contenuta a pagina 26 del medesimo Allegato 7 che deve essere sostituita con quella riportata nell'Allegato numero 16 della C.T.U. in questione;
- 2) ordina al Conservatore dei registri immobiliari di Milano, con esonero da ogni conseguente responsabilità, salvo l'onere delle parti interessate di specificare ed allegare i nuovi valori millesimali menzionati nelle tabelle indicate, di provvedere alla trascrizione della presente sentenza;
- 3) compensa tra le parti le spese processuali;
- 4) pone le spese di c.t.u. a carico di tutti i condomini con ripartizione pro quota millesimale di proprietà.

Così deciso in Milano, il 6 giugno 2007.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

