





Gli errori originari delle vigenti tabelle e, comunque, le variazioni rilevanti intervenute nel Condominio emergono dai rilievi e dalle stime eseguite in sede di operazioni peritali. Sussistono, quindi, i presupposti per l'accoglimento della richiesta di revisione.

Le tabelle dei millesimi "di proprietà" predisposte dal c.t.u. nella relazione integrativa depositata il 10.10.13 e, in particolare, la tabella n.4 a pag.6 della suddetta relazione sono condivise dalle parti costituite e, dopo le correzioni apportate dallo stesso c.t.u. su richiesta degli attori e sollecitazione del G.I., risultano rispondere ai criteri di legge e a quelli della Circolare 26 marzo 1966 n.12480 del Ministero dei Lavori Pubblici.

Tali tabelle devono, quindi, essere individuate come le nuove tabelle di proprietà.

Non possono, invece, essere assunte come nuove tabelle quelle formulate dallo stesso c.t.u. in funzione della suddivisione degli oneri relativi all'ascensore.

Il c.t.u., infatti, non si è attenuto al criterio normativo (art.1124 c.c.) che prevede la suddivisione delle spese in questione per il 50% in funzione dei millesimi di proprietà e per il resto in proporzione dell'altezza di ciascun piano. Inoltre, non è condivisibile il concreto criterio di utilizzo dell'impianto ascensore da parte delle singole unità immobiliari. Dopo aver premesso, con una considerazione condivisibile, che l'uso dell'ascensore per l'accesso ai e dai posti auto del supermercato va stimato in dieci volte quello degli altri posti auto (coefficiente 10), del tutto irragionevolmente lo stesso C.T.U. ha indicato in "2" il coefficiente dei box, posti allo stesso livello dei posti auto; irragionevolmente, perché non è dato capire per quale motivo i proprietari dei box dovrebbero utilizzare i propri veicoli (e, quindi, usare l'ascensore) un numero di volte doppio rispetto ai titolari di posti auto. La tabella va, quindi, corretta sia con la determinazione dei millesimi secondo il criterio di cui all'art.1124 c.c. (50% in ragione dei millesimi di proprietà e 50% in funzione dell'altezza del piano), sia prevedendo come coefficiente di utilizzo ("coefficiente di funzionalità", secondo la terminologia del c.t.u.) il "10" per i posti auto utilizzati dal supermercato e l'"1" per tutti gli altri condomini (proprietari di box o posti auto).

Pertanto, la nuova tabella da approvare per la ripartizione degli oneri dell'ascensore è quella proposta dagli attori nella comparsa conclusionale (pag.9-10), che partendo dai dati rilevati dal c.t.u., apporta i correttivi di cui sopra.

L'inerzia dei condomini non costituiti, che avrebbero ben potuto prestare il loro assenso a una revisione concordata e stragiudiziale delle tabelle, e che hanno, invece, costretto gli attori ad agire in giudizio, comporta la soccombenza dei convenuti suddetti, con conseguente condanna degli stessi alla rifusione delle spese di lite, liquidate come in dispositivo. Conformemente alla domanda sul punto degli attori stessi, i costi di c.t.u. e di c.t.p. vanno ripartiti per i millesimi di proprietà risultanti dalle nuove tabelle qui approvate.

#### PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contumacia dei convenuti indicati in epigrafe, così decide:

1. Accertata la presenza di errori e di rilevanti alterazioni del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano dell'edificio condominiale sito in via [REDACTED], Milano, dispone la revisione delle tabelle condominiali di ripartizione degli oneri come segue:
  - a. per i millesimi di proprietà, come da tabella n.4 predisposta dal c.t.u. arch. [REDACTED] della relazione integrativa depositata il 10.10.2013;
  - b. per la ripartizione delle spese di ascensore, come da tabella appresso allegata:



Sentenza n. 13066/2015 pubbl. il 19/11/2015  
 RG n. 46660/2010  
 Repert. n. 11323/2015 del 19/11/2015

CONDOMINIO VIA ██████████ - MILANO - MILLESIMI ASCENSORE

	A	B	C	D	E	F	G	H	
	mc	½ per valori unità	coeff. funzion	altez za piano	C x D	½ x altezza	mill. totali (B + F)	mill. x titolare	titolare
1	18,47	1,77	1	2,70	2,70	1,96	3,73	21,62	██████████
2	19,01	1,82	1	2,70	2,70	1,96	3,78	3,78	██████████
3	19,20	1,84	1	2,70	2,70	1,96	3,80	3,80	██████████
4	19,60	1,88	1	2,70	2,70	1,96	3,84	18,85	██████████
5	35,91	3,45	1	2,70	2,70	1,96	5,40	5,40	██████████
6	16,43	1,58	1	2,70	2,70	1,96	3,53	3,53	██████████
7	21,48	2,06	1	2,70	2,70	1,96	4,02	4,02	██████████
8	11,13	1,07	10	2,70	27,00	19,57	20,64		██████████
9	11,13	1,07	10	2,70	27,00	19,57	20,64		██████████
10	8,30	0,80	10	2,70	27,00	19,57	20,37		██████████
11	8,30	0,80	10	2,70	27,00	19,57	20,37		██████████
12	8,76	0,84	10	2,70	27,00	19,57	20,42		██████████
13	8,76	0,84	10	2,70	27,00	19,57	20,42		██████████
14	8,51	0,82	10	2,70	27,00	19,57	20,39		██████████
15	8,51	0,82	10	2,70	27,00	19,57	20,39		██████████
16	7,83	0,75	10	2,70	27,00	19,57	20,33		██████████
17	7,83	0,75	10	2,70	27,00	19,57	20,33		██████████
18	7,76	0,74	10	2,70	27,00	19,57	20,32		██████████
19	7,76	0,74	10	2,70	27,00	19,57	20,32		██████████
20	11,19	1,07	10	2,70	27,00	19,57	20,65		██████████
21	9,44	0,91	10	2,70	27,00	19,57	20,48		██████████
22	9,44	0,91	10	2,70	27,00	19,57	20,48		██████████
23	8,72	0,84	10	2,70	27,00	19,57	20,41		██████████
24	8,63	0,83	10	2,70	27,00	19,57	20,40		██████████
25	8,76	0,84	10	2,70	27,00	19,57	20,42		██████████
26	8,76	0,84	10	2,70	27,00	19,57	20,42		██████████
27	8,84	0,85	10	2,70	27,00	19,57	20,42		██████████
28	8,84	0,85	10	2,70	27,00	19,57	20,42		██████████
29	7,25	0,70	1	2,70	2,70	1,96	2,65		██████████
30	1,82	0,17	1	2,70	2,70	1,96	2,13		██████████
31	6,28	0,60	1	2,70	2,70	1,96	2,56		██████████
32	9,58	0,92	1	2,70	2,70	1,96	2,88		██████████
33	15,55	1,49	1	2,70	2,70	1,96	3,45		██████████
34	1883,37	180,80	1	2,70	2,70	1,96	182,76		██████████
35	301,20	28,91	1	2,70	2,70	1,96	30,87	653,67	██████████
36	145,73	13,99	1	5,85	5,85	4,24	18,23	18,23	██████████
37	112,10	10,76	1	5,85	5,85	4,24	15,00	15,00	██████████
38	121,71	11,68	1	5,85	5,85	4,24	15,93	15,93	██████████
39	130,62	12,54	1	5,85	5,85	4,24	16,78	16,78	██████████
40	136,89	13,14	1	5,85	5,85	4,24	17,38	17,38	██████████
41	142,14	13,64	1	5,85	5,85	4,24	17,89		██████████
42	112,23	10,77	1	5,85	5,85	4,24	15,01		██████████



Sentenza n. 13066/2015 pubbl. il 19/11/2015  
RG n. 46660/2010  
Repert. n. 11323/2015 del 19/11/2015

43	111,26	10,68	1	5,85	5,85	4,24	14,92	14,92	
44	504,70	48,45	1	8,85	8,85	6,42	54,87	57,52	
45	123,55	11,86	1	5,85	5,85	4,24	16,10	68,10	
46	123,55	11,86	1	5,85	5,85	4,24	16,10		
47	329,72	31,65	1	5,85	5,85	4,24	35,89		
48	270,39	25,96	1	5,85	5,85	4,24	30,20	30,20	
49	281,50	27,02	1	5,85	5,85	4,24	31,26	31,26	
	5208,43	500,00			689,70	500,00	1000,00	1000,00	

2. Condanna i condomini convenuti [redacted], [redacted] e [redacted] a rifondere agli attori le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi ed € [redacted] per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.
3. Condanna gli stessi convenuti a rimborsare agli attori, in ragione delle quote per millesimi di proprietà di ciascuna delle parti, i costi di c.t.u. sostenuti, pari complessivamente ad € [redacted] oltre accessori, e quelli di c.t.p. anticipati; quote da computarsi secondo la nuova tabella di cui al capo 1 a) che precede.

Milano 18 novembre 2015.

Il Giudice  
Dott. Marco Manunta

