



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 35383/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) VIA [REDACTED]  
[REDACTED] MILANO; con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO  
presso l'avvocato suddetto

**ATTORE**

contro

**CONDOMINIO** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]  
MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

**CONVENUTO**

- OGGETTO: *beni in condominio.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 30/03/2016 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

**SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO**

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.



Incardinato ritualmente il giudizio; assegnati i termini di cui all'art.183 VI comma c.p.c.; depositate memorie; esperita la procedura di mediazione, con esito negativo; rigettati all'esito i mezzi istruttori richiesti; la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 30/03/2016. A tale successiva udienza, precisate le conclusioni, la causa veniva rinviata a quella odierna per la discussione, ex art. 281 sexies c.p.c., con termine alle parti per il deposito di note conclusive. Effettuati nelle more tali depositi, oggi la causa, all'esito della discussione orale tra le parti, viene decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende avvio dalla citazione del 21/05/2014 contenente domanda di accertamento e declaratoria che le unità poste nel fabbricato di Milano, Via [REDACTED] di proprietà del Sig. [REDACTED], non facessero parte del Condominio di [REDACTED], con effetti conseguenti sulla determinazione del totale dei millesimi attribuiti all'attore nel Condominio di Via [REDACTED] nonché di accertamento del conseguente pagamento indebito di somme per oneri condominiali e di condanna del Condominio convenuto alla restituzione delle stesse. Tale atto era seguito da domanda di mediazione del 19/06/2014 inerente la diversa domanda di scioglimento di Condominio.

Il condominio si costituiva in giudizio eccependo la improcedibilità del giudizio e chiedendo il rigetto delle domande attoree, che contestava specificamente nel merito.

All'esito della allegazione di copiosa documentazione e delle articolate deduzioni delle parti sul punto eccezione di improcedibilità, le stesse venivano rimesse in mediazione con riferimento alla specifica domanda oggetto di giudizio, con ordinanza del 12/05/2015 e la stessa veniva esperita, seppure infruttuosamente, con conseguente avveramento della condizione di procedibilità.

2) Nel merito della domanda attorea, la stessa non è fondata, per quanto di seguito rilevato.

Osserva questo Giudice che la domanda di accertamento e declaratoria che le unità poste nel fabbricato di Milano, [REDACTED] di proprietà del Sig. [REDACTED], non facessero parte del Condominio di [REDACTED] è rimasta allo stato sfornita di prova, il cui onere in merito alla dedotta situazione di fatto e di diritto, incombeva a parte attrice.

Come è noto, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente, in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal



citato art. 1117 cod. civ; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacchè, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "*ab origine*" di un condominio fra fabbricati a sè stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato. (Cass. civ., Sez. II, 18/04/2005, n. 8066; Cass. civ., Sez. II, 09/06/2010, n. 13883) X

Nel caso in esame viene in rilievo l'atto di compravendita del 2/08/2001 con il quale l'attore ha acquistato le sue unità immobiliari nel complesso di edifici sito tra [REDACTED] [REDACTED] in Milano (doc.I fascicolo convenuto).

Da tale atto rilevasi che le unità di proprietà dell'attore fanno parte del Condominio convenuto, come ripetutamente ivi specificato (vedi pagg. 2, 3 e 4 e artt. 4 e 5 a pagg.6 e 7) ed espressamente accettato dall'attore che, ugualmente espressamente dichiarava di accettare il regolamento condominiale del Convenuto e le attribuzioni proporzionali di millesimi di comproprietà sulle parti comuni condominiali. Tale circostanza ed evidenza documentale non è stata contestata e contrastata in atti dall'attore con adeguate allegazioni documentali, né le prove orali richieste dalla stessa, per buona parte inerenti circostanze irrilevanti ai fini della decisione, potevano sostituire la necessaria prova documentale sul punto. Conseguentemente la CTU sollecitata da parte attrice appare, allo stato, del tutto esplorativa e sostitutiva di altri mezzi istruttori nell'esercizio di quelli che sono i poteri e doveri delle parti in ordine alla ripartizione dell'onere probatorio (Cass.Civ.,sez.II,sent.18/01/2013 n.1266)

La predetta circostanza ed evidenza documentale, peraltro, appare avvalorata anche dall'attore che, con la sua domanda di mediazione del 19/06/2014, successiva al presente giudizio, ha chiesto la istaurazione di una procedura conciliativa inerente proprio lo scioglimento del Condominio, che appare logicamente e giuridicamente incompatibile con la domanda oggi in esame.

Ne consegue il rigetto della domanda attorea sul punto.

Conseguentemente a tale decisione, va parimenti rigettata la domanda di accertamento inerente la attribuzione erronea di millesimi, non sussistendo, per le ragioni sopra esposte, il presupposto di fatto e



giuridico, di cui agli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., integrante la fattispecie di errore prevista dall'art. 69, disp. att. cod. civ., sulla quale la stessa è stata fondata da parte attrice.

Peraltro, tale domanda appare anche sfornita di prova in atti, nè suffragata da adeguate allegazioni documentali, non potendo assurgere a sostegno della stessa eventuali dichiarazioni dell'amministratore condominiale in merito all'entità dei millesimi, siccome è l'assemblea condominiale l'unica deputata ad esprimere la volontà del condominio ed a statuire anche in tema di attribuzione di millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali e di loro modifica e rettifica. Così che, valgono in proposito le stesse considerazioni svolte in ordine alla inammissibilità delle prove orali richieste e della CTU sollecitata da parte attrice, come in atti.

Ne consegue, infine, anche il rigetto della domanda di ripetizione di somme asserite come indebitamente pagate, allo stato rimasta priva di fondamento e prova.

Al rigetto delle domande attoree per le motivazioni rese consegue l'assorbimento nella presente pronuncia di ogni altra domanda e questione.

3) - Le spese e competenze processuali e di mediazione seguono la soccombenza, ai sensi dell'art.91 c.p.c. e parte attrice va condannata al pagamento a parte convenuta delle stesse che, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 10/03/2014, n. 55, tenuto conto del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- rigetta tutte le domande di parte attrice, come in motivazione.
- condanna parte attrice a corrispondere le spese e competenze di lite e di procedura di mediazione che liquida, in ██████████ per compensi, oltre alle spese generali in misura pari al 15 % dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 23 settembre 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

