



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16001642/2011 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), tutti rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliati in [REDACTED] presso il difensore

ATTORI

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), tutti rappresentati e difesi dagli avvocati [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed elettivamente domiciliati in [REDACTED], [REDACTED] presso lo studio dei difensori

e

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), entrambi rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] ed elettivamente domiciliati in [REDACTED], [REDACTED] - MILANO presso lo studio del difensore

e

[REDACTED] [REDACTED] (C.F.) e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), entrambi rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] ed elettivamente domiciliati in VIA [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED] presso lo studio del difensore



CONVENUTI

nonché

[REDACTED] (C.F.)

[REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI

PER GLI ATTORI: *“Nel merito:*

- *Dichiarare la validità e l'efficacia per il complesso immobiliare sito in [REDACTED], [REDACTED], della tabella millesimale come predisposta dal Ctu, [REDACTED];*

- *In ogni caso con vittoria di spese, compensi, spese generali, Iva, Cpa e rimborso spese delle 2 consulenze tecniche d'ufficio esperite.*

*In via istruttoria:*

- *Si chiede essere ammessi alla prova per testi come formulata nella memoria ex art. 183, VI comma n. 2 cpc.”.*

PER I CONVENUTI [REDACTED] E [REDACTED]: in via preliminare, dichiarare il loro difetto di legittimazione passiva e disporre l'estromissione dal giudizio. Nel merito, rigettare le domande avverse.

PER GLI ALTRI CONVENUTI: rigetto delle domande avverse e richiesta di chiarimenti al CTU. Per [REDACTED], accertare e dichiarare inoltre *“che gli immobili di proprietà degli attori e quello dei convenuti non fanno parte di un unico edificio e quindi non costituiscono un condominio”.*

*Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto*

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno chiesto a questo Tribunale, sezione distaccata di Rho, di ordinare la formazione del regolamento e delle tabelle millesimali del Condominio “[REDACTED]”, ai sensi dell'art. 68 disp. Att. c.c.

Hanno esposto:

- che sono proprietari di singole unità immobiliari site nel fabbricato condominiale, originariamente appartenente ad un'unica proprietaria e da questa frazionato e venduto a più acquirenti;

- che il Condominio è sprovvisto di regolamento ed anche di tabelle millesimali, pur essendo composto da oltre dieci condomini, e ciò in contrasto col disposto dell'art. 1138

c.c.;

- che l'assemblea aveva, in passato, approvato una tabella millesimale, ma la delibera era stata impugnata giudizialmente e dichiarata nulla;

- che successivamente l'assemblea non aveva mai raggiunto il *quorum* deliberativo necessario per l'approvazione di una nuova tabella;

- che gli attori avevano chiesto al tribunale la formazione del regolamento e della tabella millesimale, ai sensi dell'art. 1105 c.c., ma la domanda era stata dichiarata inammissibile perchè, stante la conflittualità tra i condomini, non poteva provvedersi in sede di volontaria giurisdizione.

Hanno evocato in giudizio tutti gli altri condomini.

A seguito di vari rinvii per l'integrazione del contraddittorio, sette condomini si sono costituiti e si sono opposti alle domande, chiedendone il rigetto.

██████████ (entrambi proprietari di unità site ai numeri civici 7A, 9 e 11) e ██████████ (proprietaria di un'unità sita al numero civico 13) hanno dedotto che l'azione ex art. 1138 c.c. è stata proposta sull'erroneo presupposto dell'esistenza di un condominio, laddove invece non vi è un unico edificio ma "*più edifici contigui che hanno in comune solo il cortile e null'altro*", edifici che "*sono stati fin dall'origine autonomi*" ed accatastati su mappali diversi, che hanno cinque ingressi separati, cui corrispondono altrettanti numeri civici (5, 7, 7/A, 9, 11, 13), e non hanno in comune scale, servizi e nemmeno il tetto ed inoltre hanno allacci autonomi all'impianto dell'acqua e dell'energia elettrica. Hanno concluso per il rigetto delle domande, evidenziando altresì che i proprietari delle unità immobiliari site nei loro corpi di fabbrica erano rispettivamente solo quattro (██████████) ovvero tre (██████████) e pertanto non era necessaria, a norma di legge, la costituzione di un condominio.

██████████ e ██████████ hanno contestato la fondatezza delle domande con analoghe argomentazioni, aggiungendo che non vi sono servizi in comune (portierato, pulizia e raccolta della spazzatura) tra le varie unità abitative. Hanno pure eccepito l'irritualità della domanda per non aver gli attori verificato la mancanza della volontà assembleare di approvare un regolamento ed una tabella millesimale, prima di agire giudizialmente. Hanno infine dedotto che non vi è una effettiva urgenza di ripartire i "*costi delle utenze pubbliche*".

██████████ e ██████████ hanno dedotto che la domanda è rivolta ai proprietari di unità immobiliari site alla via ██████████, ma limitatamente ai numeri civici da 7 a 13, e che essi, essendo proprietari di un immobile sito al numero civico 5 della stessa via (pur originariamente appartenente all'unica proprietaria di quelli contigui), erano estranei all'azione proposta. Hanno eccepito il difetto di legittimazione passiva ed hanno chiesto l'estromissione dal giudizio. Anch'essi hanno allegato l'inesistenza di beni, impianti e servizi comuni.

██████████ e ██████████ invece non si sono costituiti in giudizio.

Nella memoria di precisazione delle domande ed eccezioni (art. 183, comma 6, n. 1) cpc), gli attori hanno specificato che l'immobile di proprietà dei convenuti ██████████ e ██████████ fa parte del medesimo complesso immobiliare, originariamente unico, che costoro utilizzano l'ingresso sito al numero civico 7 per accedere al proprio negozio e che inoltre condividono con gli altri condomini il cortile. Hanno pertanto precisato la domanda chiedendo disporsi la formazione del regolamento e della tabella millesimale nei confronti di tutti i condomini di ██████████ numeri civici da 5 a 13.

La causa è stata trasferita dalla sezione distaccata al Tribunale di Milano ed assegnata alla stessa alla scrivente nel 2015; è stata disposta una prima consulenza tecnica al fine di accertare se ed eventualmente quali beni e servizi fossero comuni agli immobili delle parti in causa e quindi una seconda consulenza, volta alla predisposizione di una tabella millesimale. Espletata la prova orale, la causa è stata riservata in decisione.

2. Preliminarmente deve essere dichiarata la contumacia dei due condomini convenuti ██████████ e ██████████ che, ritualmente evocati in giudizio, non si sono costituiti, non essendosi a tanto provveduto in precedenza.

Quanto a ██████████ originariamente indicato tra i condomini, la notifica non è andata a buon fine nei suoi confronti ma gli attori non l'hanno rinnovata perché, a seguito di accertamenti (poi confermati dal CTU), è emerso che egli non è proprietario di alcuna unità immobiliare nello stabile dedotto in lite.

3. Gli attori hanno concluso chiedendo dichiararsi la validità ed efficacia "per il complesso immobiliare sito in ██████████, ██████████, ██████████, della tabella millesimale come predisposta dal Ctu, Ing. ██████████". Nessuna conclusione hanno invece specificamente formulato quanto alla formazione del regolamento condominiale e quindi la relativa domanda deve ritenersi implicitamente abbandonata e non verrà esaminata.

In via preliminare si osserva quanto segue.

I convenuti ██████████ e ██████████ hanno eccepito, in rito, la inammissibilità della domanda proposta nei loro confronti in quanto nuova e formulata tardivamente nella memoria ex



art. 183, comma 6, n. 1) cpc, essendo stata l'originaria domanda proposta nei confronti dei proprietari di immobili siti ai numeri civi da 7 a 13 ed essendo essi invece proprietari di un immobile sito al numero civico 5.

L'eccezione è infondata in quanto essi sono stati correttamente evocati in giudizio, sin da principio, quali proprietari di una unità immobiliare avente beni e servizi comuni con le altre dedotte in lite – tutte peraltro, a detta degli stessi convenuti, appartenenti originariamente ad un unico proprietario - sicchè la circostanza che l'esatto numero civico sia stato indicato nella menzionata memoria costituisce una mera precisazione, certamente consentita dalla legge, e non può essere qualificata come domanda nuova.

Essi hanno poi dedotto l'irritualità della domanda per difetto di prova della volontà "negativa" dell'assemblea di formare una tabella millesimale.

La contestazione è infondata perché, a prescindere da ogni altra considerazione, gli attori hanno prodotto sia la sentenza che ha dichiarato la nullità della tabella approvata, sia il decreto di inammissibilità della domanda ex art. 1105 c.c., documenti che evidentemente contraddicono le predette allegazioni.

Tanto chiarito, dagli accertamenti svolti dai consulenti tecnici nominati d'ufficio è emerso, in fatto, che:

- il lotto che comprende i numeri civici da 5 a 13 di [redacted] contiene unità immobiliari appartenenti a dieci proprietari, così individuati:

- al civico 5 vi è la sola proprietà [redacted],
- al civico 7 vi sono le proprietà [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted],
- al civico 7/A la proprietà [redacted]
- al civico 9 la proprietà [redacted],
- al civico 11 la proprietà [redacted],
- al civico 13 le proprietà [redacted], [redacted] e [redacted].

Di queste, otto sono destinate ad abitazioni e due a negozi, dieci locali sono adibiti a depositi, sei sono orti, due sono box, una è area cortilizia, una è un bagno esterno. Vi è un giardino comune;

- tutti gli immobili si suddividono in due blocchi, aventi differenti caratteristiche morfologiche ed estetiche;

- tutti gli immobili hanno in comune l'androne del civico 7, una porzione di cortile fino alla scala di accesso al piano interrato in comune col civico 5, la predetta scala di accesso, il corsello cantine del civico 5 ed il locale interrato comune. A tale riguardo, giova rimarcare che l'ing. [redacted] ha approfondito le indagini effettuate dal precedente CTU, giungendo alle conclusioni predette;



- gli immobili siti ai numeri civici 7, 7a, 9, 11 e 13 hanno in comune il cortile del civico 7 (esclusa la superficie indicata nella tabella A), il cortile interno, i vialetti di accesso ai depositi, i passi carrai e gli accessi pedonali, le scale di accesso al piano interrato e il corsello cantine del civico 13. Il giardino è comune a tutti, tranne che a [redacted], e quindi le spese gravano, *pro quota*, su tutti i condomini, salvo questi ultimi;
- gli immobili siti a numeri civici 7 e 13 hanno scale in comune alle sole unità immobiliari *ivi* poste.

In merito ai servizi, è stato accertato che ogni unità immobiliare dispone di riscaldamento autonomo e di un proprio contatore del gas ed elettrico ma:

- quanto all'impianto idrico, le proprietà [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], e gli orti di [redacted], [redacted], [redacted] - ossia le unità dei civici 5 e 7, ad eccezione di quella [redacted], che ha un contatore individuale - hanno un contatore comune, sito nell'interrato del civico 5, mentre gli altri condomini hanno contatori individuali. E' inoltre risultato che l'unico punto di erogazione dell'acqua esistente nel giardino è collegato al contatore individuale [redacted] ed i relativi costi gravano solo su quest'ultima; esso pertanto dovrà essere dismesso,
- quanto alle gestione dei rifiuti, essa è separata per le abitazioni poste al civico 7, con relativi orti e magazzini pertinenziali, e per quelle poste al civico 13, che è comune anche ai due *boxes* ed ai due magazzini non pertinenziali;
- quanto all'impianto fognario, vi è un unico scarico nella fogna comunale, dall'interrato del civico 13, che appare al servizio dell'intero complesso immobiliare, ossia di tutti i numeri civici, sicchè i costi della relativa manutenzione gravano su tutti i condomini in causa, avendo tutti il diritto di allacciarvisi (risulta che, allo stato, solo [redacted], [redacted] e [redacted] hanno un allacciamento autonomo ad esso),
- quanto all'impianto TV, vi sono due distinte antenne, in comune rispettivamente alle unità abitative del civico 7 ed a quelle del civico 13.

Alla luce di tali risultanze, è infondata, in fatto, l'eccezione dei convenuti di inesistenza di beni e servizi comuni ai proprietari esclusivi delle unità immobiliari facenti parte del complesso per cui è causa, originariamente appartenente ad una unica proprietaria.

In diritto, va richiamata l'unanime interpretazione giurisprudenziale (Cass., sez. un. 2046/2006) – condivisa dalla scrivente - secondo la quale, in ipotesi di edificio costruito da una sola persona, la situazione di condominio edilizio si ha per costituita nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario ne operi il frazionamento, alienando ad un terzo la prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione: il condominio si costituisce, in tal caso, *ipso facto*, nel momento in cui l'unico proprietario del bene lo fraziona e, all'interno di un unico edificio, si verifichi la coesistenza di più



proprietà esclusive e di parti comuni in relazione di accessorietà con esse, senza che necessiti un formale atto costitutivo e senza che rilevi il numero dei proprietari, che possono essere anche solo due (il numero conta infatti solo ai fini della nomina dell'amministratore e della predisposizione di un regolamento).

E' poi ben noto e ricorrente nella prassi il condominio orizzontale, che si configura quando corpi di fabbrica adiacenti hanno in comune uno o più beni o impianti in relazione di accessorietà con le proprietà esclusive, come pure il condominio parziale, in caso di beni e/o servizi che, per le rispettive caratteristiche strutturali e funzionali, sono destinati al godimento e/o al servizio di una parte soltanto dell'edificio in condominio. Anche in tale ipotesi, il condominio sorge *ope legis*, per effetto della detta situazione strutturale e/o funzionale.

Nel caso in esame, a seconda dei beni e servizi in comune, come accertati sulla scorta delle indagini peritali, sono configurabili sia un condominio verticale tradizionale, quanto alle unità immobiliari in proprietà esclusive site nei singoli corpi di fabbrica, sia un condominio orizzontale, quanto ai beni e servizi in comune tra i diversi corpi di fabbrica, sia infine un condominio parziale, con riguardo a singoli beni e impianti destinati al godimento ed al servizio di alcuni condomini soltanto, come precisato dai consulenti tecnici. Le spese comuni devono quindi essere ripartite sulla base dell'esito degli accertamenti tecnici svolti e delle tabelle millesimali predisposte dall'ing. [REDACTED], che tengono conto della situazione sopra descritta, come esposto nella relazione del 19 settembre 2016.

La domanda degli attori merita perciò accoglimento.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della causa e della natura giuridica delle questioni, si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. dichiara la contumacia di [REDACTED] e [REDACTED];
2. dispone che le spese comuni del Condominio [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] vengano ripartite in base alle tabelle millesimali redatte dall'ing. [REDACTED] allegata alla relazione del 19 settembre 2016;
3. condanna i convenuti costituiti, in solido tra loro, a rifondere agli attori le spese di lite, che si liquidano in € 473,13 per esborsi ed € 8.000,00 per compensi, oltre accessori di legge. Pone definitivamente le spese delle consulenze tecniche espletate a carico solidale delle parti.

Milano 18 maggio 2018.

Il Giudice  
Dott. Francesca Savignano