



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ssa Sabrina Boconcello ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 40440/2014 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████), con L'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO ██████████

Tutti con il patrocinio dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in VIA ██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

contro

COND. ██████████ MILANO (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, elettivamente domiciliato in PIAZZETTA ██████████ MILANO presso il difensore avv.
██████████

convenuto





Condominio conseguente all'errore e/o alla mancata revisione derivante dalla sopraelevazione e dalla creazione di tre nuove unità abitative.

Si costituivano il Condominio convenuto e signora [REDACTED] che chiedevano il rigetto delle domande attoree

In esito al deposito delle memorie ai sensi dell'art. 183, 6° comma c.p.c., integrato il contraddittorio nei confronti della signora [REDACTED], quale comproprietaria della signora [REDACTED], poi costituitasi in giudizio regolarmente, seguivano numerosi rinvii su istanza delle parti al fine di trovare una soluzione transattiva. Con ordinanza del 18 ottobre 2017, a scioglimento della riserva presa all'udienza del 9.10.2017 il Giudice disponeva CTU tecnica, nominava quale CTU l'arch. [REDACTED].

All'udienza del 15 dicembre 2017 veniva dichiarata l'estinzione del giudizio ai sensi dell'art. 306 c.p.c. in relazione alle domande svolte dagli attori nei confronti delle signore [REDACTED] e [REDACTED], e veniva disposto il proseguimento della causa tra gli attori e il condominio convenuto.

Con ordinanza del 19 febbraio 2018 il Giudice, in esito all'eccezione del condominio convenuto, ritenuto che la rinuncia degli attori alle domande verso le convenute [REDACTED] come dalle stesse accettate non comportasse l'estinzione della domanda autonoma di revisione delle tabelle di cui all'art. 69 disp.att.c.c., a conferma della propria precedente ordinanza di nomina di CTU fissava per il giuramento di CTU e la formulazione del quesito l'udienza 12 marzo 2018.

Esperita quindi la fase istruttoria con il deposito da parte del CTU della relazione, fissata udienza di precisazione delle conclusioni, all'udienza del 31 maggio 2019, il Giudice, assegnati alle parti termine per il deposito di note conclusive, fissava udienza ex art. 281 sexies cpc

All'udienza del 17.9.2019 in esito alla discussione orale viene data lettura della sentenza.

Come noto l'art. 69 disp. att. c.c. prevede che i valori delle quote millesimali possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.





Ciò posto, questo Giudice evidenzia che le risultanze alle quali il Tribunale fa riferimento ai fini della soluzione della lite in esame sono da rinvenire nella consulenza tecnica alle cui conclusioni questo Giudice fa riferimento in quanto adeguatamente motivate e prive di vizi logici e motivazionali.

La c.t.u. espletata in corso di causa ha chiarito che le tabelle millesimali attualmente adottate dal condominio non sono affette da errori.

In particolare il CTU ha rilevato che *"Non sia stato alterato il rapporto originario tra il valore proporzionale dei singoli piani o porzioni di piano tenuto conto della dedotta sopraelevazione e della tabella allegata all'atto di divisione 23.7.1997 oggi applicata con delibera del 22.3.2007. Si precisa che l'atto di divisione del 1997 e le relative tabelle millesimali prevedevano già la possibilità di soprizzo, con formazione di appartamenti nel sottotetto. L'ipotesi prospettata nella divisione contemplava la formazione di due unità immobiliari residenziali nel sottotetto. Di fatto, sono stati invece ricavati tre appartamenti (di cui uno costituito da un monocale con bagno). Ciò premesso, non si ritiene alterato il valore proporzionale delle u.i. in condominio, in quanto i millesimi erano già tutti interamente considerati nell'atto di divisione e nella tabella successivamente adottata. Le tabelle millesimali allegate alla divisione 1997, in previsione della formazione di appartamenti nel sottotetto, prevedevano già delle quote millesimali per i sottotetti, sia per i millesimi di proprietà che per i millesimi di ascensore. "(pag. 10) ed ancora "Con la revisione delle tabelle operata nel 2007, i millesimi di proprietà e di ascensore per i sottotetti sono stati ripartiti per tre unità, anziché per due . Come previsto dalla divisione il totale dei millesimi assegnati ai sottotetti è rimasto invariato, è stata unicamente cambiata la ripartizione (su tre anziché su due u.i.). Si precisa che i sottotetti sono aumentati in numero, ma non è aumentata la loro superficie, in realtà è diminuita poiché i balconi realizzati nei sottotetti rientrano nella sagoma del fabbricato". (Pag. 11)*

Tenuto quindi conto di ogni altro esame tecnico svolto dal CTU nell'elaborato a cui ci si riporta integralmente per logicità e compiutezza lo stesso CTU" ... *non ha individuato errori come elencati nell'atto introduttivo in relazione all'atto di divisione 23.7.1997, nè ha rilevato notevole alterazione nelle tabelle millesimali in atti. In sostanza, le sole variazioni accertate sono: 1. Ripartizione dei millesimi sottotetti per tre u.i. realizzate, anziché per le due previste nel 1997. 2. Creazione della tabella spese straordinarie, che riporta i medesimi millesimi delle spese di proprietà; 3. Creazione di tabella millesimi di spese generali, che tengano conto dell'uso potenziale che le singole unità immobiliari fanno delle parti comuni. Si chiarisce che le tabelle delle spese generali e straordinarie*



sono una aggiunta rispetto alla tabella stabilita con atto di divisione del 1997. Sulla base di tutto quanto già esposto in precedenza, lo scrivente non ritiene che queste due tabelle contengano notevoli variazioni o errori tali da giustificare la revisione delle tabelle millesimali. In particolare, la tabella inerente le spese straordinarie riporta gli identici millesimi di proprietà già stabiliti nel 1997. La tabella inerente le spese generali contiene delle lievi variazioni che chiaramente tengono conto dell'uso delle parti condominiali e, in particolare, tutti i millesimi degli appartamenti sono leggermente diminuiti, ad eccezione di quelli dei sottotetti che sono stati aumentati. Nulla di quanto sopra appare in contrasto, in violazione o in qualche modo erroneo rispetto alla tabella già menzionata del 1997.(pag.24)

Per quanto sopra non si ritiene sussistano gli estremi per procedere ad una revisione delle tabelle millesimali di proprietà ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. n. 2

Quanto infine alle spese di lite, reputa il Giudice che, considerata la natura della controversia, tenuto conto dell'attività svolta e dell'esito del giudizio, stante la soccombenza gli attori vengono condannati alla corresponsione delle spese di lite a favore del condominio come liquidate in dispositivo.

Non si ritiene vi siano giustificati motivi per condannare gli attori ex art. 96 cpc tenuto conto che non vi è in atti prova dell'abuso dello strumento processuale stante la pacifica realizzazione di immobili in corrispondenza del sottotetto che legittimano la presunzione di una alterazione il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, rivelatasi poi insussistente come in motivazione.

Pone le spese di ctu in via definitiva a carico degli attori.

Sentenza esecutiva.





P.Q.M.

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

- 1) rigetta la domanda di parte attrice;
- 2) condanna gli attori alla corresponsione delle spese di lite in favore del condominio convenuto che liquida in €. 13.000,00=oltre oneri accessori e spese generali di legge
- 3) pone definitivamente a carico degli attori le spese di CTU come liquidate in data 28.9.2018 ;
- 4) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 17 09 2019 .

Il Giudice

(Dott.ssa Sabrina Bocconcello)

