



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. 56140/2017 R.G. promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) e  
**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**,  
elettivamente domiciliato in **[REDACTED]** MILANO presso il difensore avv. **[REDACTED]**

ATTORI

contro

CONDOMINIO **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e dell'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato in Via **[REDACTED]** Milano  
presso il difensore avv. **[REDACTED]**

CONVENUTO

- OGGETTO: *revisione tabelle millesimali.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa dell'11/6/2019 ed in formato digitale 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'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Oggi la causa è stata decisa con la lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

La presente controversia prende origine dall'atto di citazione notificato in data 16/11/2017 con i quale gli attori, premettendo di essere condomini del Condominio convenuto, chiedevano la revisione delle tabelle millesimali di



gestione e di proprietà, nonchè la redazione di nuove tabelle ai sensi dell'art. 69 disp. att., n.1, c.c. e chiedevano il rimborso delle spese sostenute per la mediazione anche a titolo di risarcimento danni.

La domanda era formulata sull'assunto della esistenza di una obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari di proprietà degli attori ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle vigenti tabelle condominiali.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [redacted] Milano e non contestava la erroneità delle tabelle vigenti e la necessità della loro revisione, associandosi alla richiesta attorea volta alla concessione di consulenza tecnica d'ufficio atta alla verifica ed alla revisione della quota millesimale attribuita agli odierni attori (pag.5 comparsa di costituzione).

Contestava invece ogni pretesa relativa al rimborso delle spese sostenute per la procedura di mediazione, anche a titolo di risarcimento danni.

Depositata e scambiate le memorie di cui all'art. 183, 6° comma veniva poi ammessa CTU tecnica sulle doglianze formulate da parte attrice e le osservazioni di parte convenuta e, conferito l'incarico e svolta la stessa, il CTU [redacted] depositava la relazione in data 13/2/2019.

Precisate infine le conclusioni all'udienza dell'11/6/2019, la causa veniva rinviata ai sensi dell'art. 281 sexies all'udienza del 13 settembre 2019 ed oggi è stata decisa con la presente sentenza.

E' pacifico in atti ed è anche stato provato documentalmente ed accertato dal CTU che:

- ad opera della originaria proprietaria [redacted] vi è stato il frazionamento del settimo piano del fabbricato condominiale sito in Milano alla [redacted], originariamente costituente sottotetto indiviso e che da tale frazionamento sono state ricavate quattro unità immobiliari mansardate con destinazione abitativa;
- gli attori hanno acquistato due delle unità immobiliari conseguenti a tale frazionamento solo dopo lo stesso;
- vi è stato un frazionamento del piano seminterrato sottostante al corpo di fabbrica principale e che da tale frazionamento sono state ricavate quattro unità immobiliari seminterrate di cui 3 con destinazione abitativa ed 1 con destinazione laboratorio;
- il numero totale delle unità immobiliari componenti il Condominio convenuto, rispetto al momento della redazione della tabella contrattuale risalente all'anno 2000, si è incrementato delle unità immobiliari conseguenti al detto frazionamento

Ciò posto, nel merito della domanda di revisione della tabelle millesimali vigenti nel condominio convenuto alla data della citazione, va osservato che com'è noto, ai sensi dell'art.69 delle disp. Att. C.c. i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati quando risulti che siano *“conseguenza di un errore”*; oppure se, *“per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo*



*condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione”.*

Nel caso in esame, dalla documentazione in atti e dalla c.t.u., sono state confermate le doglianze di parte attrice per quanto sopra rilevato in fatto e, nello specifico è stato accertato che *“le tabelle contrattuali del 2000 non sono più conformi e congruenti allo stato e destinazione attuali dei luoghi di causa”.*

Da ciò consegue che dette tabelle non sono conformi alle prescrizioni dell’art.1118 c.c. secondo cui: *“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene”.* Di qui la necessità di rifarle, revisionandole in maniera conforme ai dettati delle prescrizioni legali e della prassi tecnica.

Ciò posto, nell’elaborato peritale in atti sono state fornite risposte ai quesiti sottoposti al CTU, che sono condivise da questo Giudice e sono stati indicati i criteri per elaborare nuove tabelle millesimali di proprietà e di gestione delle spese generali come da Tabella A allegata all’elaborato peritale; di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie per l’ascensore come da Tabella B allegata all’elaborato peritale; di ripartizione pulizie per spese ordinarie e straordinarie del vano scala come da Tabella C allegata all’elaborato peritale; e di ripartizione pulizie per spese straordinarie del cortile come da Tabella D allegata all’elaborato peritale.

Ne consegue che la domanda di revisione delle tabelle millesimali preesistenti del condominio convenuto va accolta e va dichiarato che le tabelle millesimali di proprietà e di gestione delle spese generali, di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie per l’ascensore, di ripartizione pulizie per spese ordinarie e straordinarie del vano scala e di ripartizione pulizie per spese straordinarie del cortile, del Condominio in **[REDACTED]**, sono quelle allegate alla detta c.t.u. depositata in data 13/2/2018 **[REDACTED]**, come da Tabelle A, B, C e D allegate all’elaborato peritale.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione in giudizio.

Tenuto conto dell’accoglimento della domande della attrice in punto revisione delle tabelle millesimali, ai sensi dell’art.91 c.p.c. le spese e competenze processuali e della procedura di mediazione che ha riguardato infruttuosamente quanto oggetto del presente giudizio, vanno poste a carico del Condominio ed a favore degli attori in solido tra di loro. Le stesse, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, sono liquidate in dispositivo.

In merito alla richiesta di parte convenuta che le spese della c.t.u. resasi necessaria per operare la revisione e rifacimento delle tabelle millesimali vadano poste a carico degli attori, va osservato che ai sensi dell’art. 69 disp. att. c.c. *“il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione”*, mentre per quanto in atti e per quanto sopra rilevato, non vi è prova che siano stati gli attori a dare luogo ai frazionamenti ed alla realizzazione degli immobili da essi derivati che hanno determinato la necessità di nuove tabelle.

Ciò detto in maniera assorbente va solo ulteriormente rilevato che la azione giudiziaria e lo svolgimento della CTU hanno fatto, seguito al fallimento della mediazione alla quale il Condominio non ha partecipato, così



vanificando in ipotesi la possibilità di una definizione conciliativa, con redazione in via stragiudiziale di quelle tabelle alla quale lo stesso Condominio non si è opposto negli atti giudiziari.

Ne consegue infine che va rigettata la richiesta di porre le spese della c.t.u. a carico degli attori e le stesse vanno poste, invece, a carico del Condominio, disponendo a favore degli attori il rimborso di quanto gli stessi avessero corrisposto al CTU.

Stante la mancata partecipazione del Condominio convenuto, senza giustificato motivo, alla mediazione obbligatoria ex art. 5 del D.Lgs. 28/2010 e 71 quater disp att. c.c., lo stesso va condannato ai sensi dell'art.8, comma 4bis di tale D.Lgs. al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, come in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in funzione di Giudice monocratico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- Accoglie la domanda degli attori in punto revisione delle tabelle millesimali e di gestione condominiali preesistenti, come in motivazione.

- Per l'effetto dichiara, come in motivazione, che le tabelle millesimali di proprietà e di gestione delle spese generali; di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie per l'ascensore; di ripartizione pulizie per spese ordinarie e straordinarie del vano scala; e di ripartizione pulizie per spese straordinarie del cortile, del Condominio in Milano, [REDACTED] sono quelle allegate alla c.t.u. depositata in data 13/2/2018 dell' [REDACTED], come da Tabelle A, B, C e D allegate all'elaborato peritale.

- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore degli attori in solido tra di loro le spese e competenze di lite e della mediazione, che liquida in [REDACTED] per spese e [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

- Pone definitivamente le spese della CTU a carico del Condominio convenuto e dispone a suo carico il rimborso agli attori di quanto gli stessi avessero corrisposto al CTU.

- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, pari ad [REDACTED].

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 19 settembre 2019.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

