



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa

DA

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

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] di Via [REDACTED] in [REDACTED] in persona dell'amministratore
pro tempore, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso il
suo studio in [REDACTED], Via [REDACTED]

CONVENUTI

E CONTRO

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] e [REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

Oggetto: scioglimento del condominio e artt. 61 e 62 disp.att. c.c.
Conclusioni: come da fogli separati allegati

5

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio gli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted], premesso di essere condomini del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] composto da un complesso immobiliare formato da tre Fabbricati denominati A, B e C posti all'interno di un'ampia area destinata a verde dotata di una recinzione esterna e di apposita zona destinata a box al piano interrato, nonché premesso di fare tutti parte del Fabbricato C, hanno convenuto in giudizio tutti i condomini del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] - nonché il predetto Condominio ed i signori [redacted] e [redacted] che pacificamente non fanno parte della compagine condominiale - al fine di chiedere lo scioglimento del [redacted] di Via [redacted] in [redacted] e l'adozione di nuove tabelle millesimali che tenessero conto separatamente del Fabbricato C oggetto di separazione e dei restanti fabbricati A e B.

Parte dei condomini si sono costituiti a mezzo di difensore chiedendo la reiezione delle domande degli attori, mentre altri condomini sono rimasti contumaci: espletata c.t.u. volta alla fattibilità dell'invocato scioglimento, la causa è stata trattenuta in decisione in data 22.11.2012 e giunge al naturale epilogo all'esito del deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Questi i fatti di causa, il Giudice osserva quanto segue.

Devesi dichiarare il difetto della titolarità dal lato passivo dei convenuti [redacted] e [redacted] in quanto soggetti non facenti parte della collettività condominiale del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted]: tale conclusione si impone posto che la materia dello scioglimento del condominio afferisce a diritti reali e che di conseguenza non possono essere convenuti nel giudizio di divisione soggetti che non siano contitolari del diritto *de quo agitur*.

Quanto poi alla posizione del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] convenuto nel presente giudizio dagli odierni attori, se è vero che, come sostenuto dalla difesa di parte convenuta che ha citato la sentenza del Supremo

4

Collegio n. 1460 del 2008 a mente della quale *“La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, secondo comma, cod. civ., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso”*, al predetto Condominio ██████████ di Via ██████████ in ██████████, quantunque irritualmente evocato in giudizio nella presente sede, avrebbe dovuto dotarsi di deliberazione assembleare al fine della valida costituzione che, in mancanza di apposita delibera di preventiva autorizzazione o di successiva ratifica, deve ritenersi inammissibile (si veda sul punto la sentenza del Supremo Collegio a Sezioni Unite n. 18331 del 2010 a mente della quale *“L'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'Assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 secondo e terzo comma cod. civ., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione”*).

Ciò premesso, le domande degli attori trovano integrale accoglimento posto che:

- 1) La domanda volta allo scioglimento del Condominio ██████████ di ██████████ ██████████ in ██████████ è stata azionata da sei dei dieci condomini formanti il Fabbricato C che si vuole distaccare dalla attuale compagine condominiale, vale a dire da più del terzo dei comproprietari della parte del condominio di cui si invoca la separazione come richiesto dall'art. 61 delle disposizioni di attuazione al codice civile;
- 2) I tre fabbricati A, B e C di cui si compone il Condominio ██████████ di ██████████ ██████████ in ██████████ possono essere comodamente divisi come si desume non soltanto dalle risultanze della c.t.u. a firma ing. ██████████

4

██████████ espletata in corso di causa ma anche dal materiale fotografico prodotto agli atti di causa che hanno inequivocabilmente accertato come sia possibile procedere alla formazione di due distinti Condominii, uno formato dai due fabbricati A e B ed uno dal solo Fabbricato C di cui fanno parte gli odierni attori, senza aggravio di oneri significativi per i condomini considerati nel loro complesso: ciaschedun plesso condominiale così formato godrebbe di un ingresso pedonale separato ed indipendente dalla Via di ██████████ in ██████████ e di un ingresso carrabile separato dalle Vie di ██████████ in ██████████;

- 3) Non osta alla formazione di due distinti plessi condominiali come sopra individuati il fatto che rimangano in comune ai predetti due plessi condominiali alcune parti quali il giardino che circonda i tre stabili, l'impianto di riscaldamento con la unica centrale termica di pertinenza, l'impianto fognario, l'impianto idrico e la recinzione comune: ciò lo si evince dal contenuto dell'art. 62 delle disposizioni di attuazione al codice civile nella parte in cui ha espressamente previsto che la disposizione del primo comma dell'art. 61 delle disposizioni di attuazione al codice civile – che a propria volta abilita i condomini a chiedere lo scioglimento del condominio – *“si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice”*, vale a dire anche nel caso in cui si formi con riguardo alle cose rimaste in comune agli originari condomini un Supercondominio: ne consegue pertanto che per le porzioni che rimangono in comune al Fabbricato A e B da un lato ed al Fabbricato C dall'altro, vale dire per il giardino che circonda i tre stabili, per l'impianto di riscaldamento con la unica centrale termica di pertinenza, per l'impianto fognario, per l'impianto idrico e per la recinzione comune, si applicheranno le regole di cui agli artt. 1117 e ss. c.c. e si dovrà formare un autonomo Supercondominio;
- 4) A nulla ostano le argomentazioni sostenute dalla difesa di parte convenuta e le considerazioni evidenziate dal c.t.p. dei convenuti dott. arch. ██████████:

4

né un eventuale aggravio dei costi di gestione, per altro soltanto prospettato, né eventuali difficoltà nella futura gestione delle parti comuni ai due nuovi plessi costituite in supercondominio, né la prospettata mancata giustificazione dei motivi che hanno indotto gli attori a richiedere lo scioglimento del condominio possono giustificare il rigetto della relativa domanda in presenza dei requisiti previsti dalla legge.

Ne consegue che deve essere disposta lo scioglimento del Condominio [redacted] di [redacted] in [redacted] e deve essere dichiarata la formazione di due distinti nuovi Condominii formati rispettivamente dal Fabbricato A e B da un lato e dal Fabbricato C dall'altro: deve essere infine dichiarata la formazione di un supercondominio tra il Fabbricato A e B da un lato e il Fabbricato C dall'altro che comprenda il giardino che circonda i tre stabili, l'impianto di riscaldamento con la unica centrale termica di pertinenza, l'impianto fognario, l'impianto idrico, la recinzione comune nonché infine ogni qualsivoglia altra parte comune ai predetti due nuovi Condominii ove presente.

In conseguenza dello scioglimento del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] come sopra evidenziato ed in accoglimento della domanda degli odierni attori, deve essere proceduto alla sostituzione delle attuali tabelle millesimali in uso al predetto Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] di cui agli allegati B1 e B2 alla c.t.u. a firma ing. [redacted] espletata in corso di causa con quelle di cui agli allegati B3 per quanto riguarda i Fabbricati A e B, B4 per quanto riguarda il Fabbricato C di cui fanno parte gli odierni attori, e B5 per quanto riguarda il Condominio Box.

Poiché la modificazione delle tabelle millesimali determina una conseguente modificazione dei diritti dipendenti dalla comunione delle parti dell'edificio condominiale che non sono di proprietà esclusiva, la presente sentenza, con la determinazione per ogni singola unità immobiliare della quota millesimale specificatamente risultante dalle tabelle sopra indicate, deve essere soggetta a trascrizione ai sensi degli artt. 2643, numeri 3 e 14, e 2657 del codice civile.

Consegue l'ordine al Conservatore dei registri immobiliari territorialmente competente come in dispositivo.

Quanto infine al regime delle spese di lite, le stesse devono essere compensate quanto ai rapporti tra gli odierni attori da una parte e il Condominio [redacted] di [redacted] [redacted] in [redacted] considerati sia il difetto di legittimazione passiva del predetto Condominio rispetto all'azione di scioglimento azionata dagli attori sia l'inammissibilità della costituzione in giudizio del convenuto Condominio stante la mancanza di apposita delibera assembleare autorizzativa; le spese inoltre devono essere compensate anche con riguardo ai rapporti tra gli odierni attori da una parte ed i convenuti [redacted] e [redacted] che sono risultati non essere condomini del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] e pertanto privi di titolarità dal lato passivo nel rapporto giuridico controverso: tale conclusione si impone per il fatto che gli odierni attori sono stati tratti in inganno circa lo status di condomini dei convenuti [redacted] e [redacted] dall'aver rinvenuto i rispettivi nominativi nei verbali assembleari prodotti agli atti di causa che risultano avere riportato i relativi nomi tra i condomini del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] presenti in assemblea. Per quanto invece concerne i rimanenti convenuti, questi ultimi devono sobbarcarsi il costo delle spese di lite, ivi compreso il costo della c.t.u. espletata in corso di causa, secondo il criterio della soccombenza.

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) In accoglimento delle domande degli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted], dispone lo scioglimento del Condominio [redacted] di Via [redacted] in [redacted] e dichiara la costituzione di due distinti nuovi Condominii formati rispettivamente dal Fabbricato A e B

4

