

N. R.G. 16000541/2008



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Pierpaolo Gori

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **16000541/2008** promossa da:

AGATINA [REDACTED] [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) e **LUCA TUNES** (C.F. **[REDACTED]**),

RICCARDO [REDACTED] [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), e **[REDACTED] [REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) n.q. di erede e **ANNA MARIA [REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), in proprio e n.q. di erede di **[REDACTED] [REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) deceduto in data 6.10.2010,

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED] [REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED] [REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED] [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]**),

[REDACTED] **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), entrambi con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]** elettivamente domiciliati in **[REDACTED]** **[REDACTED]** presso lo studio del difensore

CONVENUTI

[REDACTED] **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), tutti con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliati in LARGO KENNEDY, 1 20017 RHO presso lo studio del difensore

CONVENUTI

nonché

[REDACTED] **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), entrambi con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata in **[REDACTED]** **[REDACTED]** presso lo studio del difensore

INTERVENUTI

[REDACTED] **[REDACTED]** **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata in **[REDACTED]** **[REDACTED]** presso lo studio del difensore

ripartizione millesimale e sulla base delle risultanze della espletanda CTU.

- Con vittoria di spese, diritti ed onorari di lite.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto

1. La presente decisione si adegua ai canoni previsti dagli artt. 132 co. 2° n. 4) cod. proc. civ. e 118 disp. att. cod. proc. civ., applicabile anche ai processi in corso alla data di entrata in vigore della legge n.69/2009 che prevedono una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, con possibilità di fondarsi su precedenti conformi e su una motivazione succinta.

2. Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori indicati in epigrafe adivano il Tribunale di Milano sez. di Rho, ex art. 69 disp. att. cod. civ., per sentir disporre, previo accertamento delle mutate condizioni di una parte dell'edificio condominiale sito in [redacted] (Mi) via [redacted] ([redacted]), l'adozione di una nuova tabella millesimale di proprietà, gestione e riscaldamento.

3. Con comparsa di risposta depositata all'udienza del 22.10.2008 si costituivano in giudizio i sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] con l'Avv. Rezzonico, contestando i presupposti di fatto dell'azione, ossia la modifica della destinazione degli stenditoi in mansarde, deducendo che il piano quinto dello stabile non è servito da ascensore e che comunque i locali predetti non sarebbero collegati all'impianto comune del gas; conseguentemente, opponendosi alla revisione delle tabelle millesimali di proprietà e di gestione.

4. Con comparsa di risposta depositata all'udienza del 22.10.2008 si costituivano in giudizio anche i sig.ri [redacted] e [redacted] con l'[redacted], contestando in fatto e in diritto le deduzioni avversarie, in particolare che gli appartamenti di loro proprietà avrebbero subito le denunciate trasformazioni, e chiedendo il rigetto della domanda attorea.

5. Con comparsa di risposta depositata all'udienza del 14.10.2009 si costituiva infine in giudizio il [redacted], nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente del sig. [redacted] [redacted], con l'avv. [redacted], sostanzialmente aderendo alla domanda attorea.

10. E' del pari documentalmente provato che, sin dal 1986, i condomini proprietari di mansarde poste al 5° piano del condominio hanno presentato all'Ufficio Tecnico Comunale domanda di condono per opere edilizie ai sensi della L. 47/85 (dōc. attorei 15 e ss.), a conferma dell'allegazione attorea dell'intervenuta trasformazione di parte dei locali di loro proprietà, da stenditoi in mansarde.

12. Infine, è pacifico che l'assemblea condominiale ha successivamente a tali eventi modificato il criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento, deliberando che i proprietari degli stenditoi avrebbero contribuito alle spese di riscaldamento nella misura del 90%, senza nulla deliberare riguardo alle ulteriori spese di proprietà, per carenza del quorum costitutivo e, su questo presupposto gli attori hanno agito giudizialmente ex art. 69 disp. att. cod. civ..

13. Ciò detto, l'istruttoria svolta a mezzo CTU, nella persona del geom. ██████████, sul seguente quesito: *"letti gli atti ed i documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti, effettuati i sopralluoghi del caso; 1) accerti lo stato dei luoghi, in particolare la trasformazione da parte di condomini di vani stenditoi in locali abitativi; 2) verifichi l'esistenza di modifiche catastali da parte di condomini e la presentazione di domande amministrative di condono; 3) proceda eventualmente alla revisione delle tabelle millesimali condominiali"*.

14. Le risultanze della consulenza peritale d'ufficio, si leggono alle pp. 8 e 9 dell'elaborato depositato il 18.10.2012, frutto di attenti accertamenti in fattō e di un iter logico motivazionale immune da vizi e che vengono poste a base della presente decisione. Il CTU ha concluso che *"è possibile confermare l'avvenuta trasformazione, al piano quinto (sottotetto), da vani stenditoi in locali abitativi di quattro unità"*, porzioni identificate ai nn.24, 26, 27 e 28 negli elaborati tecnici allegato 2 alla perizia.

15. Con riguardo al secondo quesito, il CTU ha precisato che le porzioni come sopra identificate sono state oggetto di domande di condono edilizio *ex lege* n.47/85 per il mutamento di destinazione dei locali, da accessori in abitazione (proprietà ██████████, ██████████, ██████████), domande come visto prodotte in atti come docc.15 ess. attorei. Il CTU ha quindi accertato che soltanto due unità immobiliari poste al piano quinto sottotetto, censite al fg.9 part.154 subalterni 101 e 703, sono accatastate autonomamente come civili abitazioni, mentre tutte le altre risultano "collegate" agli appartamenti sottostanti.

16. Sulla scorta di tali accertamenti, il CTU ha assolto al terzo quesito, procedendo alla

revisione delle tabelle millesimali condominiali, per adeguarle al mutato stato di fatto, in applicazione dei "coefficienti correttivi concordati e stabiliti in comune accordo con i C.T.P. nel corso delle operazioni peritali" (cfr. p.10 perizia). Il [REDACTED] ha così elaborato quattro tabelle: "proprietà generale" (tabella A), "scale" (tabella B), "ascensore" (tabella C), "riscaldamento" (tabella D), queste ultime elaborate utilizzando come parametro di riferimento il volume delle singole unità immobiliari, ottenuto come prodotto della superficie utile per l'altezza netta interna.

17. Le contestazioni avanzate in sede di C.T.P. dai convenuti [REDACTED], [REDACTED] e da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] sono prive di pregio, per le convincenti ragioni già esposte dal CTU a p.15, 16 e 17 dell'elaborato peritale da ritenersi qui integralmente ritrascritte in quanto condivise da questo giudicante, mentre quanto ai presupposti giuridici per la revisione delle tabelle, ai fini dell'art.69 disp. Att. Cod. civ., nel testo vigente anteriormente alla legge 11 dicembre 2012 n.220 entrata in vigore il 18.6.2013, non è necessario l'errore, la sopraelevazione o l'espropriazione, essendo ben sufficiente che l'alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piani sia frutto di innovazioni, che nel testo applicabile non devono essere oltre il quinto, bastando quelle sopra accertate dal CTU su ben 4 unità abitative per le volumetrie esattamente indicate all'allegato 3 della perizia.

18. Essendo stata dimostrata la notevole alterazione dei rapporti millesimali tra le singole proprietà ai fini dell'art.69 disp. Att. Cod. civ., deve disporsi la revisione delle tabelle millesimali di proprietà e di gestione dell'edificio condominiale sito in [REDACTED] (Mi) via [REDACTED] [REDACTED] (stabile A/4), alla stregua della CTU esperita, e vanno senz'altro adottate le quattro nuove tabelle millesimali prodotte in atti come allegato 4 alla perizia.

19. In merito alle spese di lite, se è vero che è stata accolta la domanda attorea e quella dei terzi intervenuti, va anche considerato che le nuove tabelle sono adottate nell'interesse di tutti i condomini e, sotto questo profilo, gli attori e i terzi chiamati hanno unicamente svolto una funzione di parti diligenti. Inoltre, se è vero che in sede di comparsa di costituzione e risposta i convenuti costituiti si sono opposti alla domanda attorea, tuttavia in sede di svolgimento delle operazioni peritali, il CTU ha dato atto che le nuove tabelle millesimali sono state redatte secondo criteri condivisi da tutti.

19. La nozione di soccombenza di cui all'art.91 cod. proc. civ. non si attaglia dunque bene al presente giudizio e, alla luce delle considerazioni sopra svolte, si possono considerare esistenti gravi ragioni ex art.92 cod. proc. civ. per compensare interamente tra le parti le spese di lite.

Identiche considerazioni valgono in merito alle spese di CTU, già liquidate con separato decreto, che devono essere poste definitivamente in solido a carico di tutte le parti del processo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda eccezione e istanza disattesa o assorbita,

1. **accerta** la notevole alterazione dei rapporti millesimali tra le singole proprietà e **dispone** la revisione delle tabelle millesimali di proprietà e di gestione dell'edificio condominiale sito in [redacted] via [redacted] [redacted] (stabile A/4); per l'effetto,
2. **adotta** ex art. 69 disp. att. cod. civ. le quattro nuove tabelle "proprietà generale" (tabella A), "scale" (tabella B), "ascensore" (tabella C) e "riscaldamento" (tabella D) di cui all'4. dell'elaborato peritale a firma del geom. [redacted] depositato il 18.10.2012;
3. **compensa** tra le parti le spese di lite;
4. **pone** definitivamente le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, a carico delle parti in solido.

Milano, 9 maggio 2014

Il Giudice

dott. Pierpaolo Gori