

pagina 1 di 10
N. R.G. 2787 /2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI MILANO

Sezione III Civile

C****e in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati

- Dott. G****e G****X Presidente

- Dott. C****o C****a L****O

- Dott. Giampiero Bari le Giudice ausiliario e relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al 2787/2019 RG posta in decisione all'udienza del 8.3.2022 e discussa in Camera di Consiglio il 13.6.2022, promossa da

T****S T****P A****a (C.F. F****A) e M****O A****C (C.F.

A****C) , con patrocinio dell'Avv. A****o C****7 e domicilio eletto presso il suo studio in Milano, Corso di S****V Vittoria n° 54

contro

CONDOMINIO DI VIA F****a P****a DE' G****I N. 4 MILANO, in persona dell'A****a p.t. (C.F. 80131520159) , con patrocinio dell'Avv. C****o C****i e

domicilio eletto presso il suo studio in Milano, Via S****a M****a n. 2

OGGETTO : tabelle millesimali

CONCLUSIONI : come da fogli di preci sazione delle conclusioni facente parte integrante del verbale d'udienza del 8.3.2022, i cui estratti qui di seguito si riS****Vno

Sentenza n. 2206/2022 pubbl. il 23/06/2022

RG n. 2787/2019

pagina 2 di 10

CONCLUSIONI PER PARTE APPELLANTE: Voglia l'Ecc. ma Corte di Appello di Milano, contrariis reiectis, accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per effetto, in parziale riforma della sentenza n° 538/2019 emessa dal Tribunale di Milano, nella persona del Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello, a definizione del giudizio sub R.G. 57347/2015 pubblicata il 21

gennaio 2019, così giudicare: Nel merito, in via principale: disporre l'aggiornamento delle tabelle millesimali del Condominio di Via P****a de G****I n. 4 Milano, rendendole esecutive per il Condominio appellato, secondo quanto accertato nel corso del presente grado dal CTU, Ing. Maria Graziella Parlante:

- rigettare l'appello incidentale formulato dal Condominio appellato circa la compensazione delle spese di lite operata dal Tribunale, in quanto infondato sia in fatto che in diritto. Con vittoria delle spese del presente grado di giudizio, incluse quelle di CTU e di CTP.

CONCLUSIONI PER PARTE APPELLATA: Voglia l'Eccellentissima Corte d'Appello adita, respinta ogni contraria domanda, eccezione e deduzione, premessi gli accertamenti e le declaratorie del caso,

pagina 3 di 10

così giudicare: In via preliminare: previa ogni più opportuna declaratoria, accertare e dichiarare, l'inammissibilità dell'impugnazione proposta dai signori T****P A****a T****S e A****C M****O, per le ragioni esposte nella narrativa del presente atto e, per effetto, rigettare il presente appello. Accertare e dichiarare, l'inammissibilità della produzione documentale (da 2 a 8) proposta dai signori T****P A****a T****S e A****C M****O, per le ragioni esposte nella narrativa del presente atto. Nel merito: - rilevata l'infondatezza, rigettare integralmente l'appello proposto nell'interesse dei signori T****P A****a T****S e A****C M****O avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 538/2019 pubblicata in data 21.1.2019, non notificata, e resa dal Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello a definizione del giudizio di primo grado n. 57347/2015 del R.G. e per effetto, per tutti i motivi esposti in narrativa, respingere integralmente tutte le domande proposte nell'interesse dei signori T****P A****a T****S e A****C M****O nei confronti del Condominio di Via F****a P****a de G****I n. 4 Milano. In parziale riforma della sentenza impugnata: disporre la condanna dei signori T****P A****a T****S e A****C M****O al pagamento delle spese di lite del primo e del presente grado di giudizio in favore del Condominio di Via F****a P****a de G****I n. 4 Milano, nella misura indicata nella nota spese depositata dalla scrivente difesa, ovvero nella maggiore o minor misura che sarà ritenuta di giustizia dovuta. In via istruttoria: si richiamano integralmente tutte le istanze istruttorie già formulate nel primo grado del giudizio, come ivi capitolate e con i testi ivi indicati, tutte da intendersi qui integralmente trascritte. In ogni caso, con vittoria di spese, compensi professionali di entrambi i gradi di giudizio, oltre IVA, CPA e rimborso delle spese forfettarie nella misura per legge dovuta.

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E DIRITTO

Con sentenza n. 538/2019 pubblicata il 21.1.2019, il Tribunale di Milano, in accoglimento della domanda di revisione delle tabelle millesimali in uso nel Condominio di via F****a P****a de' G****I 4 - Milano proposta dagli attori T****P A****a T****S e A****C M****O, disponeva che,

a
modificazione delle preesistenti, le tabelle millesimali, di proprietà, di gestione e relative alle spese di ascensore del predetto Condominio, fossero quelle elaborate dal CTU nominato nel corso del giudizio,

ing. Dott. xxxx. Rigettava ogni ulteriore domanda e compensava tra le parti le spese di lite ponendola loro carico, in via solidale, le spese di CTU.

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, T****P A****a T****S e A****C M****O interponevano gravame avverso il suindicato provvedimento chiedendone la parziale riforma.

Chiedevano, in particolare, di disporre - a mezzo nuova CTU volta ad accertare tutte le superfici delle singole unità e l'incidenza sulla caratura delle singole unità degli elementi oggettivi quali superficie, altezza di piano, luminosità ed esposizione e comunque previa esclusione dai calcoli della porzione immobiliare ad uso giardino identificata al Nuovo Catasto Terreni di Milano, alla partita 125254, Foglio 431, Mappale 502 di proprietà degli appellanti in quanto estranea al condominio - l'aggiornamento delle tabelle millesimali di proprietà, ascensore e scale del Condominio di Via P****a de' G****I n. 4, rendendole esecutive per il Condominio appellato. Con vittoria delle spese del

pagina 4 di 10

presente grado di giudizio .

Si costituiva il Condominio di Via F****a P****a de' G****I n. 4 Milano contestando in toto l'appello avversario ritenuto, in via preliminare, inammissibile e, nel merito, infondato. Formulato appello incidentale in punto alla statuata compensazione e delle spese di lite del primo grado, parte appellata chiedeva la vittoria delle stesse e la vittoria delle spese del grado.

Precisate le conclusioni all'udienza dell'8.9.2020, con ordinanza depositata l'11.12.2020 la causa veniva

rimessa sul ruolo ai fini di consentire l'espletamento di CTU sul seguente quesito: Rediga il consulente

d'ufficio letti gli atti, presa visione del luogo cui la causa attiene, presa altresì visione sia della documentazione catastale concernente il Condominio appellato, sia della documentazione esistente in atti, con esclusione di quella prodotta dagli appellanti con l'atto di appello sotto i numeri da 2 a 8, e recuperato presso pubblici uffici, ove esistente, ogni altro elemento di natura documentale la cui conoscenza reputi necessaria per il corretto espletamento del mandato ricevuto, ivi compresi, sempre ove esistenti, quelli riguardanti la porzione di giardino secondo gli odierni appellanti non facente parte di tale Condominio le tabelle millesimali sia inerenti alla proprietà sia, ove la attuale ripartizione dominicale ne renda necessaria la modifica, inerenti ad altri servizi .

Depositato l'elaborato peritale definitivo in data 21.6.2021, all'udienza del 6.7.2021, la Corte, preso atto

delle allegazioni dei procuratori che ritenevano soddisfacente l'elaborazione proposta dal CTU ing. Maria xxxxxxxxxxxxxxxx, ma ancora pendente la contestazione in merito alle spese di lite del primo grado, invitava le parti ad addivenire ad una soluzione conciliativa concedendo termine per il deposito di memorie contenenti esclusivamente le reciproche proposte sino a 15 giorni prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni, fissata per il giorno 8.3.2022.

A tale udienza, tenutasi in forma cartolare come da normativa Covid, preso atto del mancato raggiungimento di un accordo conciliativo con riferimento alla regolamentazione delle spese di lite del

primo grado del giudizio, questione su cui insiste l'appello incidentale proposto dal Condominio odierno appellato, le parti precisavano le conclusioni come da estratti sopra indicati, e la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali repliche.

Occorre in primo luogo esaminare, in quanto logicamente per eliminare, l'eccezione di inammissibilità sollevata dal Condominio appellato secondo il quale la domanda principale svolta da parte appellante sarebbe nuova perché introdurrebbe nel processo una pretesa più ampia e generica (disporre l'aggiornamento delle tabelle) rispetto a quella specifica avanzata nel primo grado (accertare che

pagina 5 di 10

l'aggiornamento delle tabelle millesimali trova corretto riscontro in quelle predisposte dall'Ing. Paolo xxxx). Prosegue il Condominio ritenendo in ogni caso inammissibile l'appello in quanto proposto in

carenza di interesse ad agire, stante l'accoglimento della domanda subordinata con la quale si richiedeva di predisporre l'aggiornamento delle tabelle millesimali e renderlo esecutivo .

L'eccezione di parte appellata, cont raddittoria in termini, non merita accoglimento.

Dalla lettura degli atti di causa emerge pacificamente che, nel giudizio di primo grado, i signori T****S

e M****O richiedessero, seppure in via subordinata, la revisione delle tabelle millesimali del Condominio, con conseguente insussistenza della dedotta novità della domanda.

Né può ritenersi che la richiesta avanzata in questo grado di appello di nuovo aggiornamento delle tabelle sia carente sotto il profilo dell'interesse ad agire, atteso che gli appellanti hanno in questa sede di impugnazione contestato coefficienti e modalità di calcolo delle tabelle millesimali adottati dal CTU

nominato in primo grado, ing. Milone, e fatti propri dal Tribunale che renderebbero illegittima tale tabella.

Infatti, con il secondo motivo di impugnazione, gli appellanti hanno censurato il Tribunale per aver condiviso le conclusioni del CTU e dunque ritenuto di attribuire agli attori dei millesimi di proprietà comune derivanti dalla proprietà esclusiva di un terreno ad uso giardino che, ancorché acquistato dagli

appellanti con le unità immobiliari site all'interno del Condominio di Via P****a de G****I n. 4, non farebbe parte del Condominio convenuto appellato, chiedendo pertanto di darsi corso alla modifica delle tabelle millesimali di proprietà e delle scale senza in alcun modo considerare, a carico dei millesimi di pertinenza degli attori -appellati, il terreno identificato al Nuovo Catasto Terreni di Milano,

alla partita 125254, Foglio 431, Mappale 502 sito in Via P****a de G****I s.n.c.

Con il terzo motivo di impugnazione, gli appellanti proseguono dolendosi con il Tribunale per aver condiviso e ritenuto applicabili le tabelle redatte in primo grado secondo superfici rilevate soltanto parzialmente e secondo criteri non esplicitati nell'attribuzione dei correttivi per altezza di piano, la luminosità, la posizione incidenti sul valore effettivo del bene, chiedendo conseguentemente la riformulazione delle tabelle millesimali di proprietà, di gestione del servizio di ascensore e di scale, previo rilievo della superficie di ogni singolo locale e di tutti gli elementi da tenere in considerazione secondo le regole dell'arte e la prassi in uso in Lombardia.

Così riproposte le doglianze attoree, premessa l'inconferenza del primo motivo di appello a mezzo del

quale gli appellanti censurano il Tribunale per non aver riprodotto in sentenza le tabelle millesimali ritenute applicabili non sussistendo alcun obbligo normativo in tal senso ed essendo comunque chiaro il

pagina 6 di 10

riferimento da parte del Tribunale alle tabelle redatte dal CTU ing. xxxx, si osserva che, alla luce di quanto allegato dalle parti dopo il deposito della CTU redatta un questo grado di appello in particolare, nel corso dell'udienza del 6.7.2021, nelle memorie autorizzate ad essa successive e negli atti conclusivi, non sussiste più l'oggetto sostanziale di contesa rappresentato dalla verifica della correttezza o meno delle tabelle adottate in primo grado dal Tribunale, atteso che sia parte appellante che parte appellata aderiscono alle tabelle da ultimo elaborate in questa sede di appello dall'ing. Maria

xxxxxx.

In risposta al quesito formulato nell'ordinanza di rimessione della causa sul ruolo del 9/11.12.2020, l'ing. xxxxxxxha in primo luogo ribadito che l'area giardino ritenuta dagli appellanti di loro proprietà esclusiva fa invece effettivamente parte del Condominio; ha poi proceduto al rifacimento integrale delle

tabelle millesimali relative a proprietà, gestione androne -cortile -immondizia -cantine -condottori, gestione

scale, gestione ascensore e gestione riscaldamento (per le spese di manutenzione a carico di tutti, essendo i consumi attribuiti in base ai contabilizzatori) tenuto conto della trasformazione di alcune unità immobiliari poste agli ultimi piani, con il recupero del sottotetto, della circostanza che due unità sono staccate integralmente (xxxxx) o parzialmente (xxxxx) dall'uso dell'impianto di riscaldamento condominiale, e dell'assenza di una tabella scale.

Esaminata poi la tipologia di ristrutturazioni effettuate da alcuni proprietari e quelle possibili ipotizzabili, il CTU ha chiarito il metodo di calcolo adottato, coerente con quello proposto dalla Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 del Ministero dei Lavori Pubblici, basato sul calcolo delle superfici virtuali o equivalenti di ogni unità immobiliare e del loro valore millesimale sul totale, giungendo così all'elaborazione delle seguenti tabelle:

pagina 7 di 10

Gli appellanti hanno espressamente aderito alle risultanze di tale elaborato peritale ed anche il Condominio appellato non ha svolto osservazione alcuna alle tabelle in commento, così accettandole. Essendovi stata adesione di entrambe le parti in causa alle nuove tabelle in luogo di quelle elaborate in

primo grado dal CTU ing. xxxx, ritenute dagli appellanti incomplete ed inesatte nel metodo di calcolo utilizzato, il terzo motivo di appello proposto dai signori T****S e M****O merita accoglimento,

dovendo disporsi l'aggiornamento delle tabelle millesimali del Condominio di Via P****a de Tadd ei n. 4 Milano secondo quanto accertato nel corso del presente grado dal CTU, Ing. Maria xxxx.

pagina 8 di 10

Benché entrambe le parti abbiano aderito alle tabelle elaborate dal CTU di appello, così escludendo la necessità di ulteriore indagine sulla correttezza delle stesse da parte di questo Collegio, si rileva come i

contendenti abbiano poi assunto comportamenti processuali inappropriati ed incoerenti rispetto alle reciproche dichiarazioni di adesione: gli appellanti, pur dichiarando di voler accogliere le tabelle da ultimo redatte che accertavano che il terreno identificato al Nuovo Catasto Terreni di Milano, alla partita 125254, Foglio 431, Mappale 502 è area condominiale e non individuale, hanno continuato ad insistere nella descrizione del terreno come proprio, richiamando anche nelle conclusioni, le difese contenute nell'atto introduttivo; d'altra parte il Condominio, che pure nella sostanza ha approvato le medesime tabelle, predisposte dal CTU dell'appello, ha poi rassegnato conclusioni incongruenti e non conformi a quanto dedotto, atteso che ha richiesto di confermare la sentenza di primo grado che ha fatto

proprie le tabelle redatte dal CTU ing. xxxx.

Una simile condotta processuale assume rilevanza ai fini della regolamentazione delle spese di lite.

Sul punto si osserva che se, da un lato, la CTU svolta in appello, sulle cui risultanze come detto le parti

si allineano, ha effettivamente modificato le tabelle elaborate in primo grado così di fatto rilevando la fondatezza del terzo motivo di appello principale; dall'altro lato i condomini appellanti sono risultati del tutto soccombenti nel secondo motivo di gravame attinente la natura e la competenza dell'area cortilizia in atti identificata.

Si sottolinea il carattere preponderante di tale argomentazione nell'economia processuale e nella causazione della lite, atteso che la questione è stata la principale argomentazione pervicacemente sostenuta dagli appellanti a fondamento delle loro difese.

I signori T*****S e M*****O hanno infatti insistito sull'assunto secondo cui detta area fosse individuale e

non condominiale sino all'ultimo scritto difensivo, nonostante l'infondatezza di tale tesi sia risultata dalle chiare emergenze peritali sin dal primo grado di giudizio e nonostante, come detto, la espressa adesione alle tabelle della CTU d'appello.

Per tale ragione, è da ritenersi prevalente la soccombenza dei condomini T*****S e M*****O sia in questo

grado di giudizio che nel primo grado, con conseguente accoglimento, per quanto di ragione, dell'appello incidentale proposto dal Condominio.

Quindi, tenuto conto dell'esito complessivo della lite e della condotta assunta dalle parti, si ritiene di compensare per 1/3 tra le parti le spese processuali sia del primo che del secondo grado di giudizio e di

condannare T*****P A*****a T*****S e A*****C M*****O alla rifusione in favore del Condominio appellato dei restanti 2/3 delle spese processuali. Le spese vengono liquidate come da dispositivo,

pagina 9 di 10

secondo i parametri di cui al DM n. 55/2014, rapportati al valore della causa e tenuto conto della modesta complessità dei temi dibattuti e del non particolare pregio dell'attività difensiva svolta.

Rimangono invece in parti uguali ed in via solidale a carico delle parti le spese delle CTU espletate in

primo ed in secondo grado, essendo gli esiti delle stesse risultate utili ad entrambe le parte in causa.
P.Q.M.

La Corte di Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto da T****S

T****P A****a e M****O A****C e su quello incidentale proposto dal Condominio di Via F****a P****a de G****I n. 4 Milano, avverso la sentenza n. 538/2019 resa dal Tribunale di Milano, pubblicata in data 21.1.2019, così provvede:

1) in accoglimento, per quanto di ragione, dell'appello principale ed in conseguente parziale modifica, per quanto in motivazione, dei capi A e B della sentenza appellata, dispone che, a modificazione delle preesistenti, le tabelle millesimali di proprietà, gestione androne -cortile - immondizia -cantine -contatori, gestione scale, gestione ascensore e gestione riscaldamento del Condominio di Via F****a P****a de G****I n. 4 Milano siano quelle redatte dall'ing.

XXXXXXXXXXXX nella perizia depositata il 21.6.2021, riS****Vte nella parte motiva della sentenza;

2) in accoglimento, per quanto di ragione, dell'appello incidentale ed in conseguente parziale modifica, per quanto in motivazione, del capo D della sentenza appellata, condanna T****S T****P A****a e M****O A****C, in solido tra loro, a rifondere al Condominio di Via Malachia P****a de G****I n. 4 Milano, 2/3 delle spese di lite del primo grado di giudizio, compensate per la restante quota di 1/3, liquidate per l'intero in complessivi . 3.972,00 per compensi (di cui . 810,00 per la fase di studio, . 574,00 per la fase introduttiva, . 1.204,00 per la fase istruttoria, . 1.384,00 per la fase decisionale), oltre al 15% per spese generali forfettarie, oltre Iva e cpa come per legge;

3) conferma nel resto la sentenza impugnata;

4) condanna T****S T****P A****a e M****O M ariarita, in solido tra loro, a rifondere al Condominio di Via F****a P****a de G****I n. 4 Milano, 2/3 delle spese di lite del presente grado di giudizio, compensate per la restante quota di 1/3, liquidate per l'intero in complessivi . 5.338,00 per compensi (di cui . 980,00 per la fase di studio, . 675,00 per la fase introduttiva, . 2.030,00 per la fase istruttoria, . 1.653,00 per la fase decisionale), oltre al 15% per spese generali forfettarie, oltre Iva e cpa come per legge;

pagina 10 di 10

5) pone definitivamente a carico delle parti in misura uguale ed in via solidale le spese della CTU espletata nel presente giudizio.

Così deciso in Milano nella Camera di Consiglio del 13.6.2022.

il L****O Estensore Il Presidente

dr. Giampiero Barile dr. G****e F ormaggia