



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Lorenza Zuffada ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 68303/2006 R.G. promossa da:

**Busi Roberto** (C.F. BSURRT45H23F205I) con il patrocinio dell'avv. Alberto Sciumè e dell'avv. Marcello Trabucchi, con elezione di domicilio in via Amedei n. 8 Milano presso l'avvocato suddetto

**ATTORE**

contro

**Jannicka Aafka De Jager** (C.F. DJGJNK37D69Z126E)

**Vittoria Carbone** (C.F. CRBVTR54A49E155I)

**Okano Ryuta** (C.F. KNORYT65M28Z219F)

**Giambatista Bianchi** (C.F. BNCGBT50C25F084V)

**Giapponi Massimiliano** (C.F. CPPMSM51R11F205B)

**Casati Laura** (C.F. CSTLRA75E57F205C)

**Casati Giorgio** (C.F. CSTGLG79A28F205Y)

con il patrocinio dell'avv. Giuseppe Di Masi, con elezione di domicilio in via Rossini n. 8 Milano, presso lo studio dell'avvocato suddetto

e

**Alfarone Santo Valentino** (C.F. LFRSTV44S01D975J)

**Cristiano Raffaele** (C.F. CRSRFL62M69F205E)

**Lomolino Simone** (C.F. LMLSMN73E65A182A)

**Caruso Elena** (C.F. CRSLNE62B55H501U)

**Longoni Francesco** (C.F. LGNFNC37L20F205Z)

con il patrocinio dell'avv. Cesare Rosselli, con elezione di domicilio in Via A. Banfi, 4 20123 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

e

**Gandus Valeria** (C.F. GNDVLR51C71F205W), con il patrocinio dell'avv. Roberto Adornato, con elezione di domicilio in via Chiaravalle n. 7, presso lo studio dell'avvocato suddetto

e

**Varena Matteo Maria** (C.F. VRNMTM70E30F205I), con il patrocinio dell'avv. Polimene Valeria, con elezione di domicilio in via Santa Sofia n. 6 presso lo studio dell'avvocato suddetto

e

**Picone Alessandra** (C.F. PCNLSN65D17F205D), con il patrocinio dell'avv. Picone Luigi, con elezione di domicilio in P.zza Velasca n. 5 Milano presso lo studio dell'avvocato suddetto

#### CONVENUTI

e

**Perandin Remigio, Patuelli Luciana e Patuelli Sergio, Enni S.a.s., Fagioli Bruno, Bravin Gemildo, Lanzafame Giuseppe, Riggiardi Davide, Da Ronco Mario, Vigliani Speranza, Sempionetta S.r.l., Dell'Andrea Francesco, Viscardi Alberto, Buono Denetrio, Buzzi Giuseppina, Della Torre Maria Teresa, Fratelli Maria, Falconi Claudio, Bernini Isabella, Galzio Gabriella, Ferrini Ubaldo, Bombassei Luca, Bianchi Bazzi Lara, Pirovano Enrico, Colombo Roberto, Elia Tommaso, Brescia Maurizio, Quaranta Gualtiero, Leodari Bianca Maria, Calvi Lorenzo, Rauzi Luisa, Fumagalli Luisa, Coldani Alberto, Costa Giancarlo, Krieg Paola, Marimonti Chiara, Rasoni Roberto e Bianchi Federica, Ferrari Anna Maria, Cristiano Manuela, Gaviglio Giuseppe, Vaira Laura, Rosetti Marco, Fonti Antonio, Brischetto Stefano, Tonelli Luigi, Ghezzi Sifari Liliana, Fabbri Stefano, Cascarano Nicola, Crosta Nicola, Masseroli Amarilli – convenuti contumaci**

**OGGETTO:** condominio.

**CONCLUSIONI:** come da fogli allegati al verbale di udienza di precisazione delle conclusioni del 19.12.2014

### Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. Roberto Busi in qualità di proprietario di una unità immobiliare, posta al piano terra e al piano interrato, facente parte del Condominio di Corso di Porta Ticinese n. 50, ha convenuto in giudizio tutti i condomini al fine di sentir “accertare e dichiarare che le tabelle millesimali di proprietà non corrispondono al valore delle proprietà delle unità immobiliari costituenti il Condominio e per l’effetto disporre la modifica ex art. 68 e 69 disp. att. c.c. in modo che la ripartizione delle spese condominiali tra le singole unità risulti corrispondente al reale valore delle proprietà”.

Si costituiva in giudizio la sig.ra **Valeria Gandus** che ritenendo la domanda fondata non si opponeva all’accoglimento della stessa.

Si costituiva la sig.ra **Alessandra Picone** la quale dava atto che allo stato le uniche modifiche che avrebbero alterato il valore delle unità immobiliari erano quelle fatte nella proprietà **Vigliani**, eccepiva quindi la genericità delle indicate ulteriori modifiche come indicate dall’attore e l’irrelevanza del richiamo formulato dallo stesso relativamente alla diminuzione del valore degli esercizi commerciali a seguito della chiusura del traffico sul **Corso di Porta Ticinese**, concludeva chiedendo al Tribunale di verificare e accertare la corrispondenza o meno delle tabelle nel rispetto della normativa vigente provvedendosi di conseguenza alle eventuali modifiche.

Si costituivano il sig. **Santo Valentino Alfarone**, la sig.ra **Raffaella Cristiano**, la sig.ra **Simona Lomolino**, la sig.ra **Elena Caruso** e il sig. **Francesco Longoni** i quali non si opponevano all’accertamento richiesto dall’attore e alla conseguente revisione millesimale, eccependo tuttavia l’applicabilità al caso di specie del solo art. 69 n. 2 disp. att. c.c. in relazione alla sopraelevazione attuata dalla condomina **Vigliani**, unica modifica successiva alla sentenza di revisione emessa dal tribunale di Milano n. 7140/1998, e la mancata prova di ulteriori modifiche, nonché l’irrelevanza della attuata chiusura del traffico sul Corso al fine della determinazione del valore immobiliare.

Si costituiva in giudizio il sig. ~~Matteo Maria Varena~~ che, svolte eccezioni nel merito delle domande, dichiarava di non opporsi all'accertamento ed eventuale revisione delle tabelle millesimali.

Si costituivano i signori ~~Janneka Aafka De Jager~~, ~~Vittoria Carbone~~, ~~Ryuta Okano~~, ~~Gianbattista Bianchi~~, ~~Massimiliano Ciapponi~~, ~~Laura Casati~~ e ~~Giorgio Casati~~ i quali aderivano alle conclusioni formulate da parte attrice.

La causa veniva assegnata alla dott.ssa ~~Secchi~~ la quale alla prima udienza assegnava i termini di cui all'art. 183 sesto comma C.p.c. e all'esito disponeva Ctu tecnica, nominando l'arch. Sandro Dini.

Nelle more il fascicolo veniva assegnato al Giudice Colombo, che dava incarico all'arch. Dini di accertare lo stato dei luoghi in relazione alle mutazioni eseguite sulle singole proprietà ~~Vigiani~~, ~~Varena~~, ~~Ferrini~~, ~~Sempinetta S.r.l.~~ e ~~Dell'Andrea~~ ai fini della valutazione ex art. 69 n 2 disp. att. c.c. e in caso di notevole alterazione di procedere alla "revisione delle tabelle millesimali di proprietà e delle tabelle di gestione in quanto le tabelle di proprietà vi influiscano e tenuti comunque fermi i criteri convenzionali ricavabili dalle tabelle in uso".

La causa subiva quindi vari rinvii per il deposito della perizia e di note critiche alla stessa, per la convocazione del Ctu a chiarimenti e per un tentativo di transazione della causa.

Con decreto del Presidente emesso in data 10.7.2012 il procedimento veniva assegnato in via definitiva a questo Giudice, che lette le risultanze di Ctu, le note critiche delle parti, sentito il Ctu, disponeva nuova indagine peritale, nominando altro perito, al quale chiedeva, su concorde richiesta delle parti, di accertare, se rinvenibili, quali siano i criteri convenzionali con cui sono state elaborate le tabelle giudiziali utilizzate, se tali criteri siano stati utilizzati dal primo Ctu nominato nell'elaborazione delle tabelle revisionate e in caso di mancato reperimento dei suddetti criteri, o del mancato utilizzo degli stessi nella redazione delle nuove tabelle oggetto di giudizio, lo incaricava di redigere nuova tabella.

Quindi, all'esito di ulteriore istruttoria sulle eccezioni delle parti e del deposito della perizia e di sue integrazioni, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 19.12.2014 le parti precisavano le loro conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 C.p.c..



Passando al merito della controversia, questo Giudice evidenzia che le risultanze alle quali il Tribunale fa riferimento ai fini della soluzione della lite in esame sono da rinvenire nella parte relativa all'accertamento ex art. 69 n. 2 disp. att. c.c. come accertate con la consulenza tecnica esperita dall'arch. Dini, le cui ulteriori conclusioni vanno disattese, in quanto il Ctu ha proceduto alla revisione delle tabelle millesimali non adottando i criteri richiamati dal giudicante nel quesito.

Va infatti preliminarmente rilevato che a seguito della sentenza n. 7140/1998 il Tribunale di Milano ha operato una revisione delle tabelle millesimali tuttora applicate in condominio, che quindi l'odierno giudizio non può che statuire in merito alla sussistenza dei motivi di cui all'art. 69 n.2 disp. att. c.c..

La prima c.t.u. espletata in corso di causa ha attestato il verificarsi nella presente fattispecie del presupposto giuridico in presenza del quale è possibile chiedere la revisione delle tabelle ai sensi dell'art. 69, n. 2, c.c., il Ctu ha verificato che la proprietà **Vigliani** a seguito di sopraelevazione ha recuperato il proprio sottotetto con un incremento di superficie sia in termini assoluti che di superficie e la proprietà **Varena** ha operato un parziale recupero del proprio sottotetto con i risultati di cui sopra.

Questi gli unici elementi cui aderire e collegati al quesito formulato, vanno infatti disattese le osservazioni operate dal Ctu Dini relative alla sussistenza di errori nella formulazione della tabella millesimale giudiziale in uso, in quanto non oggetto di quesito, nonché la rielaborazione operata dal perito non secondo i criteri della tabella giudiziale.

Quindi acclarato il verificarsi nella presente fattispecie del presupposto giuridico di cui all'art. 69, n. 2, c.c., rigettati gli ulteriori motivi sotesi alla domanda dell'attore in quanto non provati se non limitatamente agli avvenuti accertamenti di cui sopra e irrilevanti in punto chiusura del traffico del **Corso di Porta Ticinese**, la tabella millesimale di proprietà da adottare in seno al **Condominio di Corso Ticinese n. 50** in Milano è unicamente quella allegata alla seconda consulenza tecnica disposta da questo Giudice d'ufficio e depositata in causa in data 29.11.2013 dall'arch. **Carretta** unica applicabile in quanto calcolata secondo i criteri utilizzati nella redazione della tabella giudiziale in uso.

Quanto infine alle spese di lite, reputa il Giudice che, considerata la natura della controversia, il comune interesse dei condomini dello stabile di **Corso Ticinese n. 50** in

Milano ad addivenire ad una revisione delle tabelle millesimali di proprietà, rispettosa della proporzione tra il valore dell'intero edificio ed il valore delle singole unità immobiliari che lo compongono, la reciproca soccombenza delle parti di causa e il complessivo comportamento processuale delle stesse, le spese di giudizio e le spese delle esperite consulenze tecniche vadano poste in via definitiva a carico di tutti i condomini con ripartizione pro quota millesimale di proprietà.

Poiché la revisione della tabella millesimale di proprietà 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 dalla tabella elaborata dal Ctu Carretta, 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 di Milano come in dispositivo.

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) accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 69 n. 2 disp. att. c.c. intervenute successivamente alla sentenza del Tribunale di Milano n. 7140 del 11.6.1998, dispone che, a modifica della preesistente tabella millesimale di proprietà del Condominio di **Corso di Porta Ticinese n. 50**, la tabella millesimale di proprietà sia sostituita dalla tabella allegata alla consulenza tecnica disposta da questo Giudice d'ufficio depositata in causa in data 29.11.2013 dall'arch. **Carretta**;
- 2) pone le spese di giudizio a carico di tutti i condomini pro quota millesimale;
- 3) pone le spese delle perizie depositate, nella misura già liquidata, a carico di tutti i condomini pro quota millesimale;
- 4) ordina al Conservatore dei registri immobiliari di Milano, con esonero da ogni conseguente responsabilità, salvo l'onere delle parti interessate di specificare ed allegare i nuovi valori millesimali menzionati nella tabella indicata, di provvedere alla trascrizione della presente sentenza.

Così deciso in Milano, 1.7.2015

Il Giudice  
Dott.ssa Lorenza Zuffada