



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 12905/2017 R.G. promossa da:

(C.F. \_\_\_\_\_), con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_  
e dell'avv. \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), elettivamente  
domiciliato in C \_\_\_\_\_

**ATTORE**

contro

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_, con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_  
elettivamente domiciliato in V \_\_\_\_\_

**CONVENUTO**

\_\_\_\_\_ con il  
patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_ e dell'avv. \_\_\_\_\_



(1)

## INTERVENUTI

**OGGETTO:** condominio

**CONCLUSIONI:** come da fogli depositati telematicamente.

## MOTIVI DELLE DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modificazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c., ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

XXX

Oggetto della presente causa è la richiesta da parte dell'attrice [redacted] e degli intervenuti volontari [redacted] + 7 condomini, di " [redacted] la modifica e/o revisione delle tabelle millesimali del " Condominio [redacted] " sito in Milano Via [redacted] e la condanna del Condominio convenuto alla ripetizione in favore degli stessi delle somme pagate in eccedenza, a titolo di spese condominiali .. o al pagamento ex art. 2041 c.c di un'indennità pari all'arricchimento di ciascun condomino a fronte del maggior esborso sostenuto a titolo di spese condominiali."

Si costituiva il Condominio N. 1, chiedendo il rigetto delle domande attoree

Senza necessità di seguito istruttorio, la causa passa ora in decisione.

La domanda attorea è infondata stante l'assenza del requisito irrinunciabile dell'errore che la dovrebbe giustificare.



Al riguardo va osservato che l'attore e gli intervenuti fondano le proprie ragioni sul presupposto che, all'atto della stesura delle originarie tabelle sia stato commesso un errore in merito alla categoria catastale attribuita alle unità immobiliari dagli stessi successivamente acquistate, in quanto accatastate come negozi ( C/1), quando, le unità immobiliari non potevano essere destinate ad uso commerciale, non avendone i requisiti ( prive di vetrine ed affacci su strada).

Modificato successivamente l'accatastamento da C/1 ad uso abitativo A/3, l'attrice e gli intervenuti, ritengono dovesse essere modificato il coefficiente di calcolo dei millesimi di proprietà.

Si rileva che, pur essendo vero che gli immobili dell'attrice e degli intervenuti siano privi di affacci su strada, è altrettanto vero che la realizzazione del complesso di cui si tratta, (cinque corpi di fabbrica costruiti negli anni 1967/1974 ), dalla documentazione, dalle planimetrie e dalle piantine prodotte, rivela proprio la volontà del costruttore/progettista di realizzare un " progetto urbanistico di edilizia sociale" con " percorsi coperti e scoperti, piazze, terrazze e spazi commerciali " ( docc.. da 3 a 6 convenuto) , spazi semi pubblici e locali commerciali.

La circostanza che, negli anni a venire, probabilmente per motivi di sicurezza, il Condominio venisse recintato e chiuso a terzi, non rileva ai fini delle domande attoree, sfordite di supporto probatorio proprio sul punto " errore" che avrebbe commesso l'estensore delle tabelle che rifletteva, invece come detto, la volontà del costruttore/progettista, tanto che , negli atti amministrativi prodotti dal convenuto ( doc. 4) si evidenzia che all'interno del complesso immobiliare fossero previste attività commerciali.

Ma anche a prescindere da ciò, il presunto errore, per come denunciato dagli attori, non può considerarsi tale quantomeno ai sensi di quanto richiesto dall'art. 69 disp. att. cod. civ.



Si sostiene infatti, in buona sostanza, che l'ottenuto cambio di destinazione d'uso dovrebbe comportare la modifica del coefficiente di calcolo.

E' allora inevitabile osservare che di errore, tantomeno di errore ai fini pretesi dall'attrice e dagli intervenuti, non si tratta dipendendo l'attuale, concreta utilizzazione ad uso abitativo delle unità immobiliari, da una decisione degli stessi.

Aderire alla infondata tesi in commento porterebbe, del resto, alla illogica conseguenza di dover considerare fondata qualsivoglia pretesa di revisione delle tabelle in vigore sulla sola base della libera determinazione di ciascun condomino che, per le più svariate ragioni, dovesse in ipotesi decidere di utilizzare la propria unità, ad uso abitativo o, viceversa, ad uso commerciale.

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, la modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare non basta a determinare automaticamente l'obbligo di revisionare i valori millesimali preesistenti ( Cass. 2011/19811 Cass. 2016/19797 )

La Corte ha inoltre osservato che, i valori degli immobili di proprietà e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio, devono essere individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e che la tabella che li esprime è soggetta a rettifica solo quando vi siano errori, di fatto o di diritto, riferiti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari oppure a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione di valori, escludendo valutazione di carattere soggettivo, quale la possibile destinazione dell'immobile ( Cass. 2016/19797).

Nel caso che ci occupa, pertanto, si esclude la sussistenza dei presupposti che legittimano la revisione delle tabelle millesimali, per i motivi sopra esposti.

L'accertata assenza dei presupposti per l'ottenimento della revisione delle tabelle in vigore è assorbente e rende superfluo l'esame delle ulteriori eccezioni sollevate dalle parti.



Si conclude per il rigetto delle domande attoree e degli intervenuti

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio/in contumacia della parte convenuta, così provvede:

1. Rigetta le domande attoree
2. Rigetta le domande degli intervenuti
3. Condanna, inoltre, la parte attrice e gli intervenuti in solido tra loro, a rimborsare alla parte convenuta Condominic . le spese di lite, che si liquidano in € 150,00 per esborsi ed € 6.700,00 per compensi, oltre IVA e CPA e 15 % spese generali

Milano 28 gennaio 2020.

Il Giudice

Dott. Paola Barbara Folci

