



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. del Ruolo Generale per l'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 24.2.2021 e vertente

TRA

... .. elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv., sito in Roma, Via ...
... che lo rappresenta e difende per delega in atti.

- ATTORE -

E

Condominio Via ... n. ... in Roma, in persona dell'Amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma, Via ... n. ... presso lo studio degli avv. e che lo rappresentano e difendono per delega in atti

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 24.2.2021 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

... .., proprietario di un immobile locale cantinato sito al piano sottostrada del fabbricato di Roma al civico ... di Via ..., al quale si accede da una scala posta nel cortile del fabbricato, ha convenuto in giudizio il Condominio chiedendo la revisione delle tabelle millesimali.

Ha in particolare sostenuto che detto locale, distinto al catasto al foglio ... con particella ... sub ..., zona ..., categoria C/2, classe 1, mq 151, rendita Euro 795,45, era stato frazionato sì da costituire due diverse unità, la prima sub ... di consistenza 31 mq, rendita Euro 163,30 e la seconda sub ... di consistenza 120 mq, rendita Euro 632,14 e che a seguito di tale frazionamento le tabelle in vigore non rappresentavano più la corretta corrispondenza tra il valore proporzionale dei singoli piani e la ripartizione delle spese in esse contenuta non essendo stati attribuiti millesimi a tali due unità.

Si è costituito il condominio eccependo il proprio difetto di legittimazione ed escludendo la sussistenza dei presupposti che giustificassero una revisione delle tabelle.

Ha pertanto concluso per il rigetto della domanda.

Prodotti documenti ed espletato un approfondimento tecnico la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.



Motivi della Decisione

L'art. 69 disp. attuaz. c.c., prevede che ai fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore.

Ciò premesso, il diritto a conseguire la revisione giudiziale delle tabelle presuppone la ricorrenza dei presupposti indicati dall'art. 69 disp. attuaz. c.c., la quale deve essere allegata dal condomino richiedente su cui incombe l'onere di darne la relativa dimostrazione.

Tale onere può ritenersi assolto anche con la sola dimostrazione implicita della insussistenza del rapporto proporzionale di cui all'art. 68 disp. att. c.p.c. tra le vigenti tabelle millesimali e l'effettivo ed attuale assetto dei luoghi e delle proprietà esclusive e non della effettiva mancanza di tale proporzionalità (v. Cass. del 25/09/2013 n. 21950).

La Suprema Corte (Cass. sez. II, 14/12/2016, n. 25790), ha al riguardo anche affermato che "il diritto di chiedere la revisione delle tabelle millesimali è condizionato dall'esistenza di uno o di entrambi i presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. c.c.: errore; alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Sul punto intervengono utilmente le risultanze dell'espletata c.t.u. che, in ragione della completezza ed analiticità delle pertinenti verifiche, condotte in totale aderenza al dato concreto e con metodica immune da vizio alcuno, si prestano ad essere integralmente condivise ed intervengono a supporto della presente decisione.

L'esperto in particolare ha premesso che il Condominio si compone di un unico fabbricato ad uso residenziale/commerciale con accesso pedonale dal civico n. ... di Via ... e che dal vano chiostrina si accede, con ingresso indipendente, ai locali situati al piano interrato tramite una porta in ferro che dà accesso diretto ad una scala in pietra che immette nei locali interrati.

Tali locali, individuati al Catasto Edilizio Urbano al Foglio... particella ... sub ..., ... e ..., sono ambienti, molto spaziosi con soffitti a volta di altezza variabile tra 2,40 mt e 3,25 mt e sono di proprietà di (sub ...) e di (sub ...). La proprietà di è un unico ambiente di 30,55 mq, mentre la proprietà di è costituita da più ambienti collegati tra di loro per un totale di 72,20 mq.

Correttamente pertanto il C.T.U. ha ritenuto che i suddetti ambienti, facenti parte del fabbricato del Condominio di Via, non possano essere ignorati nella redazione della tabella millesimale riguardanti la "proprietà", essendo gli stessi utilizzabili come cantine.

Ha pertanto proceduto a calcolare le superfici virtuali dei locali interrati e riproporzionare la tabella di proprietà sulla base dei coefficienti della circolare ministeriale n. 12480 del 26/3/1966, e nel rispetto degli artt. 1118, 1123, 1124, 1125, 1126, 1136, del Codice Civile considerando che i locali, avendo ingresso separato dalle scale del fabbricato, non interesseranno la tabella delle scale né quella dell'ascensore di uso esclusivo di un condomino.

Nel calcolo della superficie reale delle due cantine, gli ambienti che hanno funzione di disimpegno tra le proprietà (sub ...), di utilizzo esclusivo dei proprietari delle due cantine, sono stati attribuiti per metà alla proprietà (sub ...) e per metà alla proprietà (sub ...).

Ha pertanto proceduto a rielaborare l'attuale tabella millesimale riguardante la proprietà come segue.



CONDOMINIO VIA ... N. ...							
TABELLA "A" [Tabella di Proprietà]							
Individuazione Unità Immobiliare		Dati identificativi Unità Immobiliare				Superfici Virtuali	<i>Millesimi</i>
U.I.	DESCRIZIONE	Piano	Foglio	Part.	Sub.		
01	CANTINA	Int.	485	248	504	11,701	25,766
02	CANTINA	Int.	485	248	502	5,771	12,708
03	COMMERCIALE	Terra	485	248	12	32,379	71,300
04	ABITAZIONE	Terra	485	248	13	13,319	29,329
05	DEPOSITO	Terra	485	248	14	11,350	24,993
06	LABORATORIO	Terra	485	248	15	41,174	90,667
07	ABITAZIONE	I°	485	248	4	60,120	132,387
08	ABITAZIONE	I°	485	248	16	56,677	124,805
09	ABITAZIONE	II°	485	248	7	42,055	92,607
10	ABITAZIONE	II°	485	248	8	55,103	121,339
11	ABITAZIONE	III°	485	248	9	29,895	65,830
12	ABITAZIONE	III°	485	248	10	56,263	123,894
13	ABITAZIONE	IV°-V°	485	248	11	38,316	84,374
Totali						454,123	1000

CONDOMINIO VIA ... N. ...								
TABELLA "B" [Tabella Scale]								
Individuazione Unità Immobiliare		Dati identificativi Unità Immobiliare				Aliquota di Proprietà	Aliquota di Piano	<i>Millesimi</i>
U.I.	DESCRIZIONE	Piano	Foglio	Part.	Sub.	(1)	(2)	(1) + (2)
01	CANTINA	Int.	485	248	504	0,000	0,000	0,000
02	CANTINA	Int.	485	248	502	0,000	0,000	0,000
03	COMMERCIALE	Terra	485	248	12	0,000	0,000	0,000
04	ABITAZIONE	Terra	485	248	13	0,000	0,000	0,000
05	DEPOSITO	Terra	485	248	14	0,000	0,000	0,000
06	LABORATORIO	Terra	485	248	15	0,000	0,000	0,000
07	ABITAZIONE	I°	485	248	4	88,820	38,457	127,277
08	ABITAZIONE	I°	485	248	16	83,736	36,256	119,992



09	ABITAZIONE	II°	485	248	7	62,133	60,494	122,627
10	ABITAZIONE	II°	485	248	8	81,410	79,263	160,673
11	ABITAZIONE	III°	485	248	9	44,168	62,854	107,022
12	ABITAZIONE	III°	485	248	10	83,124	118,292	201,416
13	ABITAZIONE	IV°- V°	485	248	11	56,609	104,384	160,993
Totali						500	500	1000

Le spese legali di giudizio, incluse quelle relative alla CTU, vengono poste a carico del condominio in ragione della riscontrata esistenza dei presupposti legali per le modifiche tabellari, situazione questa che, oltre ad essere stata contestata in questa sede, era stata disattesa da condominio formalmente investito della questione anche in sede assembleare (assemblea del 20.3.2017).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- Modifica le tabelle millesimali del condominio convenuto in conformità a quelle predisposte dal perito nominato d'ufficio in questo procedimento come riportate nell'elaborato peritale ed in motivazione;
- condanna il Condominio Via ... n. ... in Roma alle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonché al pagamento delle ulteriori spese di lite in favore di ... che si liquidano in euro 800,00 per spese ed in euro 3.972,00 per onorari, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 21 giugno 2021

IL GIUDICE
(... ..)

