

Sentenza n. 238/2022 pubbl. il 17/01/2022 RG n. 10863/2018 2

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 10863/2018 R.G. promossa da:

NA + 2

ATTORI

contro

CONDOMINIO + 9 condomini

CONVENUTI COSTITUITI

e

TG + altri 43 condomini

convenuti contumaci

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: *“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Milano adito così giudicare:*

In via preliminare

1- dichiarare l’inammissibilità delle domande spiegate da parte convenuta in via riconvenzionale per difetto di nesso eziologico con la pretesa dell’attore, come meglio dedotto in atti.

2- Nella denegata e non creduta ipotesi in cui il Giudicante non ritenesse inammissibili le domande riconvenzionali spiegate dai convenuti, accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva degli attori rispetto alle medesime domande;

3- respingere le eccezioni di improcedibilità e di inammissibilità per carenza di interesse ad agire formulate da parte convenuta in quanto infondate in fatto ed in diritto.

In via principale, nel merito:

4- Respingere le domande riconvenzionali spiegate dai convenuti in quanto destituite di fondamento alcuno anche nel merito;

5- Accertare e dichiarare ai sensi e per gli effetti dell’art 61 e ss. disp. att. c.c. l’autonomia strutturale dei fabbricati che insistono rispettivamente sul mappale 46 ,con annessa area pertinenziale mappale 8 (proprietà NC) e 48 (proprietà Condominio), così come accertato dal CTU in ordine alla autonomia strutturale dei fabbricati, nonché degli impianti elettrici, idraulici, fognari (cft. rel. CTU, pagg. 4-5, quesito 1) e di riscaldamento (cft. CTP sub doc.

doc. 6, pag. 1);

6- conseguentemente dichiarare lo scioglimento del condominio denominato "Condominio ." sito in Milano, in n. 2 (due) unità autonome strutturate, rispettivamente insistenti sul mappale 46 con annessa area pertinenziale mappale 8 costruito all'interno del lotto edificato (proprietà NC) e 48 eretto lungo il filo stradale, in aderenza con i fabbricati confinanti (proprietà Condominio), essendo la divisione attuabile senza modificare lo stato delle cose (cft. rel CTU, pag. 9, quesito n. 4);

7- In conseguenza di quanto accertato ai punti a) e b) accertare e dichiarare che permarranno nella comunione tra gli originari comproprietari del Condominio alcuni beni ex art. 1117 c.c., ovvero il portone, l'androne di ingresso ed il cortile interno (mappale 47).

In ogni caso:

8- Con vittoria di spese e competenze di lite, oltre ancora alla refusione delle spese corrisposte dagli attori al CTU Giovanni Paolo Renzi per complessivi € 2.791,36= (doc. 22-23), oltre ancora alla refusione delle spese sostenute dall'attore a titolo di competenze del proprio CTP per la perizia redatta ante causam, pari ad € 1.268,80= (doc. 24) nonché per consulenza di parte espletata in corso di causa, pari ad € 1.268,80= (doc. 25).".

PARTE CONVENUTA: "In via istruttoria, si reitera anche in questa sede la richiesta di deferimento di prova orale per interpello degli attori ed escussione testi sulle seguenti circostanze, riferite logisticamente e cronologicamente ai fatti di causa:

a) "Vero che la clientela del supermercato C degli esercizi commerciali di Milano, transita attraverso gli spazi comuni del fabbricato condominiale ivi ubicato"

b) "Vero che la clientela del supermercato C e degli esercizi commerciali di Milano, sosta nel cortile condominiale";

c) "Vero che le attività di carico/scarico merci avvengono quotidianamente anche in orari notturni e prima delle 6.00 del mattino e proseguono per tutto il giorno compresi i festivi";

d) "Vero che, durante le attività di carico/scarico merce, i dipendenti e i fornitori del C comunicano verbalmente, anche nelle prime ore del mattino";

e) "Vero che impiegati e dipendenti del C di Milano, utilizzano gli spazi comuni per il carico e scarico merci dalla pubblica via al punto vendita";

f) "Vero che le operazioni di carico e scarico merci di cui al capitolo che precede avvengono attraverso l'utilizzo di carrelli dotati di rotelle metalliche";

g) "Vero che i carrelli di cui al punto f) che precede, in occasione del transito in androne e cortile comuni, producono rumori";

h) "Vero che la pavimentazione di androne e cortile comune si presenta dissestata, come

da fotografie che mi si rammostrano sub. doc. a folii da 46 a 52 e da 87 a 94 fasc. parte convenuta”;

i) “Vero che nelle ore pomeridiane, i clienti delle attività commerciali parcheggiano abitualmente le biciclette nel cortile occupando anche le rastrelliere private”;

j) “Vero che nel cortile condominiale, soprattutto nelle ore pomeridiane e serali, si rinvengono cartacce, mozziconi di sigaretta ed escrementi di animali abbandonati dai passanti che accedono alle attività commerciali”;

k) “Vero che, soprattutto nelle ore pomeridiane e serali, nel cortile sostano quotidianamente persone che chiedono elemosina”;

l) “Vero che quotidianamente i cani lasciati nel cortile dalla clientela delle attività commerciali abbaiano”;

m) “Vero che la merce e/o i rifiuti di cartone generati dal C restano stoccati durante l'intero arco della giornata nelle aree del cortile adibite al passaggio”;

n) “Vero che il C ha occupato stabilmente un'area del cortile nella quale vengono stoccati merci e rifiuti”;

o) “Vero che le attività commerciali occupano le aree condominiali con cartelloni pubblicitari non autorizzati che rendono difficoltoso il passaggio e/o l'accesso ad aree magazzino presenti nel cortile”;

p) “Vero che, durante l'inverno 2017, nell'androne di ingresso sono state collocate luminarie natalizie”.

Si indicano a testi:

- il responsabile del negozio C di Milano, o un di lui delegato;*
- la signora M, residente in Vigevano ;*
- il geom. M, con studio in Sesto S. Giovanni (MI).*

Ciò premesso, si

CONCLUDE

perché voglia il Tribunale adito:

- in via preliminare, accertare e dichiarare la carenza del presupposto dell'azione rappresentato dall'interesse ad agire e, per l'effetto, dichiarare l'inammissibilità della domanda come proposta dai signori NC;*

nel merito:

- rigettare le domande degli attori in quanto infondate in fatto e in diritto sia sotto il profilo degli artt. 61 e 62 disp. att., c.c., sia sotto quello degli artt. 1117, 1118 e 1119 nonché 69 d.a. c.c.;*

- *in subordine, nel denegato e non creduto caso in cui la domanda degli attori fosse ritenuta meritevole di accoglimento in tutto o in parte, accertare e dichiarare la permanenza in condominio di portone, androne, cortile comune e impianto di smaltimento di acque reflue e piovane;*
- *per l'effetto, accertare e dichiarare che, giusta il tenore degli artt. 14 e 16 del regolamento condominiale, gli oneri ivi indicati debbano rimanere comunque a carico di parte attrice secondo la quota pattiziamente stabilita. Contestualmente:*
- *confermare la quota millesimale dovuta dagli attori per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti beni;*
- *in subordine, stabilire il peso degli oneri da porsi a carico dei signori NC sulla scorta dell'utilità da questi ricavabile con l'utilizzo delle cose comuni;*
- *in ogni caso, accogliere la domanda riconvenzionale degli odierni convenuti e, conseguentemente, condannare gli attori a interrompere e far cessare le molestie della quiete condominiale, gli abusi nell'utilizzo delle parti comuni nonché a ripristinare, a propria cura e spese, l'androne e la pavimentazione comune, attenendosi a quanto indicato dall'ente di gestione con deliberato assembleare del 10 maggio 2016;*
- *condannare la parte convenuta al ristoro di tutti i danni patiti dagli odierni convenuti nonché, a mente dell'art. 614 bis c.p.c., al pagamento di una somma di denaro che sarà fissata dal Giudice per ogni violazione o inosservanza ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento di condanna.*

Con vittoria ovvero integrale compensazione delle spese di lite.”

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. Con atto di citazione del 7 febbraio 2018, i signori AN e PNi (figli), nonché G C (madre), rispettivamente nudi proprietari (i primi due) ed usufruttuaria (l'ultima) di una unità immobiliare facente parte del Condominio, hanno esposto che il Condominio predetto si compone di due corpi di fabbrica indipendenti e di un'area cortilizia comune, e che uno di essi (mappale 46, con annessa area pertinenziale al mappale 8) è interamente di loro proprietà ed è adibito ad uso commerciale (supermercato ed altre attività), mentre l'altro comprende le unità immobiliari di tutti i restanti condomini, destinate ad uso residenziale, ad eccezione di quelle poste a piano terra, adibite a negozi (mappale 48).

Il Condominio ha una forma particolare perché l'edificio contenente le unità immobiliari residenziali è a ferro di cavallo, affaccia sulla strada pubblica ed è eretto, sui due lati, in aderenza dei fabbricati confinanti; l'area cortilizia comune lo separa dall'unità immobiliare degli attori, sita all'interno del ferro di cavallo e priva di affaccio sulla pubblica via, alla

quale è collegata tramite il portone e l'androne comuni.

Gli attori hanno dedotto che “tali corpi di fabbrica potrebbero essere separati dando vita a due distinti ed autonomi edifici a gestione separata, ossia una unica proprietà e un condominio” e che, pur avendo più volte chiesto di mettere all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale la questione dello scioglimento del condominio, ciò non è stato mai fatto.

Hanno lamentato che “Dall'inserimento dell'edificio di proprietà degli odierni attori - in particolare edificio contraddistinto al mappale 46 con annessa area pertinenziale mappale 8 - nel Condominio, Milano, discendono esorbitanti esborsi a carico della proprietà N-C a titolo di spese condominiali, nonostante il fabbricato sia, come si è avuto modo di illustrare, assolutamente distinto ed autonomo rispetto al vero e proprio edificio condominiale. Ne consegue che gli odierni attori debbono provvedere non solo al pagamento dei ratei condominiali, pur avendo impianti integralmente autonomi, ma anche accollarsi integralmente le spese relative al fabbricato di proprietà. Quanto sopra investe i contratti di assicurazione del fabbricato, per cui gli odierni attori corrispondono la propria quota di competenza al condominio in ragione dei millesimi, oltre ad avere in essere un autonomo contratto assicurativo per il fabbricato mappale 46 (doc. 7) di cui corrispondono integralmente il premio; la manutenzione straordinaria, in quanto oltre a partecipare pro-quota agli interventi del Condominio (mappale 48), corrispondono integralmente i costi per l'edificio che insiste sul mappale 46”. Hanno allegato che anche per le spese di ordinaria manutenzione essi “sono chiamati a contribuire in forza dei millesimi di proprietà, senza giovarsene in alcun modo”.

Hanno, perciò, convenuto in giudizio tutti i condomini, nonché, per le parti comuni, il Condominio per sentir accertare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 disp. att. c.c., l'autonomia strutturale dei due fabbricati e per sentir dichiarare lo scioglimento del Condominio in due unità, costituite rispettivamente dal corpo di fabbrica che insiste sul mappale 46 (con l'annessa area pertinenziale al mappale 8), di loro esclusiva proprietà, e da quello che insiste sul mappale 48, nel quale sono poste le unità immobiliari di tutti i restanti condomini, al contempo accertando la perdurante comunione sul portone, sull'androne di ingresso e sul cortile interno, i quali ultimi insistono tutti sul mappale 47.

Si sono costituiti in giudizio il Condominio, in persona dell'amministratore, nonché i condomini i quali si sono opposti alle domande.

Hanno eccepito, in rito, l'omesso esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria, nonché l'inammissibilità della domanda per insussistenza dell'interesse ad agire, non

avendo gli attori allegato “quale sarebbe il pregiudizio patito dalla situazione in essere né, tanto meno, il diritto sostanziale che, senza lo scioglimento del condominio, sarebbe sacrificato”.

Hanno allegato che lo scopo degli attori è di sottrarsi all’obbligo di pagamento degli oneri condominiali, su di essi gravanti nella misura di 310 mm., i quali “riguardano interventi e servizi aventi ad oggetto proprio quelle porzioni di edificio che, per espressa ammissione di controparte, resterebbero comuni anche accedendo alla teoria della “scioglibilità parziale” del Condominio”. Stante la inderogabilità del dovere di contribuire alle spese condominiali, sancito dall’art. 1118 c.c., “la pretesa accampata dagli attori di sottrarsi a oneri afferenti alle parti che rimarrebbero comuni indipendentemente dalla consistenza del fabbricato condominiale, oltre che sostanzialmente ingiusta, si rivelerebbe anche *contra jus*”.

Hanno lamentato che l’azione proposta integra “una surrettizia istanza di revisione delle tabelle millesimali”, dei quali difettano i requisiti legali (errori e mutate condizioni di fatto, in misura superiore ad un quinto: art. 69 disp. att. c.c.).

Nel merito, hanno contestato la sussistenza, in fatto ed in diritto, dei presupposti di autonomia ed indipendenza idonei a giustificare lo scioglimento parziale del condominio, evidenziando “come, dal punto di vista sostanziale, la proprietà NC, pur rappresentata anche da un corpo di fabbrica unico, sia inscindibilmente collegata al contesto condominiale; per altro verso, dal punto di vista formale-amministrativo, le spese addebitate alla porzione degli attori sono (e rimarrebbero in ogni caso) circoscritte a servizi effettivamente utilizzati dalla stessa (*rectius*: dai di lei conduttori) anche ben oltre i limiti sanciti dall’art. 1102 c.c.”.

Hanno affermato la legittimità della quota degli oneri condominiali gravante sulla proprietà degli attori, in base alle norme codicistiche ed a quelle del regolamento condominiale.

Hanno allegato che i conduttori degli attori (esercenti varie attività commerciali) hanno commesso plurime violazioni dell’art. 4 del regolamento condominiale e di diverse disposizioni codicistiche (artt. 844, 1102, 1117, 1118 e 1119) ed hanno anche cagionato danni alle parti comuni. In particolare, costoro avrebbero:

- prodotto immissioni intollerabili (attraverso le attività di scarico/carico merci ed il vociare di dipendenti e fornitori, anche in giorni festivi),
- lesionato la pavimentazione del cortile condominiale (con il quotidiano uso di carrelli a mano e carrelli elevatori), creando una situazione di pericolo per la clientela ed i condomini,

- occupato illegittimamente (il supermercato) una parte del cortile condominiale, utilizzandolo per lo stoccaggio di merci e attrezzature,
- imposto l'apertura del portone condominiale sino alle ore 21, al solo fine di consentire alla clientela l'accesso al supermercato,
- consentito alla clientela di parcheggiare biciclette, lasciare incustoditi cani e abbandonare involucri e residui di merci acquistate, all'interno del cortile condominiale,
- installato illuminazioni natalizie nell'androne e nel cortile, senza alcuna autorizzazione, e forato la volta dell'ingresso.

Hanno concluso per il rigetto delle domande avverse e, in subordine, per l'accertamento della perdurante comunione sul portone, l'androne, il cortile comune e l'impianto di smaltimento di acque reflue e piovane.

Hanno, altresì, chiesto di accertare l'obbligo degli attori di contribuire alle spese condominiali relative alle predette parti comuni, in proporzione alla quota già stabilita, nonché di confermare i millesimi ad essi attribuiti "per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti beni" o, comunque, di stabilire la quota su di essi gravante.

In via riconvenzionale, hanno chiesto di ordinare agli attori "di far cessare le molestie alla quiete condominiale, gli abusi nell'utilizzo delle parti comuni" e di "ripristinare, a propria cura e spese, l'androne e la pavimentazione comune", conformemente alla delibera condominiale del 10 maggio 2016.

Hanno, infine, chiesto la condanna degli attori al risarcimento di tutti i danni patiti ed al pagamento di una somma di denaro, ai sensi dell'art. 614 *bis* cpc, in caso di inosservanza dell'ordine giudiziale.

I restanti condomini non si sono costituiti in giudizio e sono stati dichiarati contumaci.

Disposta giudizialmente la rinnovazione della citazione a K, anche quest'ultima condomina è stata dichiarata contumace.

La causa è stata rinviata, in pendenza della procedura di mediazione e, poi, per un impedimento del legale dei convenuti. Assegnati i termini ex art. 183, comma 6, cpc, entrambe le parti hanno articolato prove orali e chiesto indagini tecniche; il giudice ha respinto le prime e nominato un consulente tecnico d'ufficio per accertare la sussistenza, in fatto, dei presupposti legali necessari per lo scioglimento del Condominio.

All'esito, precisate le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

2. Sulla legittimazione attiva dell'usufruttuaria GC

L'azione giudiziale di scioglimento del condominio può essere proposta, a mente dell'art.

61, secondo comma, disp. att. c.c., da “almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio di cui si chiede la separazione”.

Nel caso in esame gli stessi attori affermano, e documentano, che la signora GC è usufruttuaria; pur essendo titolare di un diritto reale di godimento, costei non è legittimata a proporre l'azione, tali essendo, per espresso disposto di legge, solo i nudi proprietari ANi e PN.

Sebbene nessuna questione sia stata sollevata, al riguardo, dai convenuti costituiti, il difetto di legittimazione attiva può essere rilevato d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, allorché emerga dagli atti del giudizio, dal momento che la titolarità della posizione soggettiva per la quale si invoca la tutela rappresenta un fatto costitutivo del diritto fatto valere con la domanda (Cass. n. 2951/2016).

Deve essere dichiarato il difetto di legittimazione attiva dell'attrice C.

3. Sulla legittimazione passiva dell'amministratore condominiale.

Gli attori hanno convenuto in giudizio, oltre a tutti i condomini, anche l'amministratore del Condominio, “per le parti comuni”.

Da tempo la giurisprudenza di legittimità ha affermato che “la rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, secondo comma, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.”, giacché detto scioglimento “determina la perdita del diritto di proprietà su talune cose, servizi ed impianti da parte di alcuni dei partecipanti al condominio originario, la cui quota si accresce a quella degli altri con conseguente modificazione proporzionale del diritto di godimento sulle cose comuni e del correlativo obbligo di partecipazione alle spese. A differenza di quanto accade nella divisione, la quale determina, come effetto tipico, il trasferimento del diritto in senso proprio e la sostituzione della proprietà solitaria alla comproprietà, lo scioglimento produce soltanto il frazionamento della contitolarità, in quanto alla perdita di alcuni non segue l'acquisto in capo agli altri partecipanti, essendo costoro già titolari del diritto sulle stesse parti comuni”.

Trattandosi di giudizio che ha ad oggetto la modificazione di un diritto reale - qual è appunto il diritto di proprietà delle cose comuni di cui ciascun condomino è titolare *pro quota* - è necessaria la partecipazione di tutti i soggetti che, per le rispettive quote, ne sono titolari e quindi di tutti, e soltanto, i condomini del condominio. Per contro, “l'amministratore del condominio, in quanto non è titolare del diritto, è privo di legittimazione passiva, nè può trarre il potere di rappresentanza dal mandato

conferitogli dall'assemblea per resistere al giudizio concernente lo scioglimento del condominio, non potendo l'assemblea disporre a maggioranza del diritto in questione se non nel caso in cui ritenga di approvare la richiesta di scioglimento ai sensi dell'art. 61, disp. att. c.c., comma 2" (Cass. civ. sez. II, 23/01/2008, n.1460), caso che non ricorre nella fattispecie.

Non sussiste, pertanto, la legittimazione passiva dell'amministratore condominiale.

Anche in questo caso, il Condominio convenuto nulla ha eccepito al riguardo, ma la questione è rilevabile d'ufficio, per le medesime argomentazioni esposte al paragrafo precedente.

4. Sull'interesse ad agire degli attori

L'eccezione di difetto di interesse ad agire, sollevata dai convenuti, è palesemente infondata.

Al riguardo, deve essere richiamato il principio affermato, ancora di recente, dalla Corte di Cassazione, a sezioni unite (sentenza del 18/04/2019, n.10934), secondo cui "Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota"". Con l'azione proposta, gli attori agiscono a tutela dei loro diritti reali sulle parti comuni, al fine di ridurre gli oneri, amministrativi ed economici e, più in generale gestionali, su di essi gravanti. Ciò non significa che la domanda di scioglimento parziale del condominio sia una "surrettizia" richiesta di revisione delle tabelle millesimali, stante l'autonoma e diversa natura delle domande e dei relativi effetti; essa è, però, senz'altro pregiudiziale, logicamente e giuridicamente, alla detta revisione.

5. Sul merito della controversia

Sussistono i presupposti legali per la proposizione della domanda, posto che (a) gli attori N sono nudi proprietari e titolari dell'intera porzione dell'edificio che chiedono di separare, e non di un terzo soltanto dello stesso (art. 61, secondo comma, disp. att. c.c.) e (b) la divisione si può attuare senza modificare lo stato dei luoghi e non occorre realizzare opere edili (art. 62, secondo comma, disp. att. c.c.), circostanza di fatto espressamente prevista dal legislatore quale limite alla presente azione giudiziale.

Il consulente tecnico nominato d'ufficio, arch. Giovanni Renzi, ha confermato la particolare conformazione del Condominio, come sopra esposta, ed ha riferito che la proprietà degli attori N si compone di sei subalterni ed un bene comune non censibile, adibiti ad altrettante attività commerciali.

Ha accertato che i due fabbricati sono autonomi dal punto di vista strutturale ed anche statico, che essi sono stati costruiti in epoche diverse, e che gli impianti elettrici ed idraulici sono separati e provvisti di autonomi contatori.

Quanto all'impianto di fognatura, il CTU ha dichiarato che "è probabile che la fossa biologica presente nel cortile nell'angolo tra il mappale 46 e il magazzino utilizzato dal supermercato sia di solo utilizzo dello stesso mappale 46. Non si è riusciti invece a capire se esiste un collegamento tra questa fossa e il resto del sistema fognario del mappale 46 ma, visto gli svuotamenti della stessa fossa eseguiti annualmente, si ritiene che non ci siano collegamenti tra i due sistemi".

Ha concluso che rimangono in comune il portone d'ingresso su Corso, l'androne/passaggio carraio, il cortile, la portineria, il locale in cui sono posizionati i contatori dell'acqua e l'impianto fognario presente sotto il cortile, nella parte di collegamento col tratto della rete fognaria collocato sotto il Corso.

Ciò perché "il mappale 46 (con il graffato mappale 8) è in posizione interclusa e non fruisce di un accesso indipendente dalla strada se non attraverso il mappale 47 (cortile) e il passaggio carraio/ingresso/androne del civico 20. Stessa condizione per il mappale 48 A cui si accede dal cortile comune (mappale 47) e dalle stesse parti comuni (almeno per le residenze servite dalla scala comune)". Ha aggiunto che "Di fatto per orari delle attività commerciali (in particolare il supermercato) il passaggio carraio e il cortile interno è diventato un prolungamento del Corso uno spazio comune all'aperto. Tra l'altro, la dimensione del marciapiede nell'intorno del civico 20, il grande passaggio pedonale su questo e la mancanza di parti a verde di sosta nella stessa arteria commerciale fa sì che il cortile diventi luogo di sosta, di riposo, o per fumare una sigaretta o per "chiacchiere" tra i clienti delle attività commerciali del mappale 46".

Ha escluso che la separazione delle due porzioni comporti la necessità di modificare lo stato dei luoghi, al contempo evidenziando che sarà indispensabile, come è ovvio, modificare la tabella millesimale esistente, sottraendo i 310 mm. attribuiti ai N (con correlativo accrescimento dei valori delle restanti unità), e creare una nuova tabella millesimale relativa alle sole parti, e servizi, che resteranno comuni tra gli originari condomini.

Alla luce delle indagini tecniche svolte, sussistono i presupposti legali per l'accoglimento della domanda; va dichiarato lo scioglimento del Condominio in due unità autonome, poste, l'una, al mappale 46 (col graffato mappale 8), di proprietà esclusiva degli attori N, e, l'altra, al mappale 48, in proprietà dei restanti condomini.

Al contempo, è accertata la perdurante comunione, tra tutti i condomini, del portone d'ingresso su Corso, dell'androne/passaggio carraio, del cortile, della portineria, del locale in cui sono posizionati i contatori dell'acqua e della porzione dell'impianto fognario sita in corrispondenza del cortile comune, nel tratto che si collega con la rete fognaria posta sotto il Corso.

6. Sulle domande riconvenzionali formulate dai resistenti

6.1. La domanda di accertamento del perdurante obbligo degli attori a contribuire alle spese condominiali "secondo la quota pattiziamente stabilita o, comunque, parametrata all'uso effettivo della cosa comune" è infondata, nei termini in cui è formulata, e deve essere rigettata.

In primo luogo, è di immediata evidenza, e deriva dall'art. 1123 c.c., che, a seguito dello scioglimento del Condominio, gli attori non sono più tenuti a contribuire al pagamento delle spese comuni relative allo stabile che resterà condominiale, se non nei limiti di quelle relative alle residue parti comuni sopra indicate, non vantando più diritti reali sulle altre parti comuni.

Inoltre, non è possibile rideterminare il valore della sola quota di spese gravante sui N, giacché, come già evidenziato dal CTU, lo scioglimento parziale del Condominio impone la revisione delle intere tabelle millesimali esistenti, con l'espunzione della quota attribuita ai Nigretti e l'accrescimento proporzionale delle restanti quote, nonché la creazione di nuove tabelle, concernenti le sole parti ed i soli servizi tuttora comuni tra gli originari condomini. Tale domanda non è stata formulata.

6.2. La domanda di accertamento delle molestie e di condanna alla loro cessazione ed al risarcimento dei danni, compresi quelli alle parti comuni, è inammissibile perché, a prescindere da ogni altra considerazione, non è cumulabile a quella di scioglimento parziale del Condominio, ai sensi dell'art. 33 cpc, alla quale non è connessa per il titolo e nemmeno per l'oggetto.

Ed infatti, il titolo della domanda di scioglimento è l'esistenza di edifici ed impianti autonomi, che possano essere divisi senza la necessità di opere edili, mentre l'azione formulata ai sensi dell'art. 844 c.c. ha ad oggetto il risarcimento dei danni aquiliani prodotti da immissioni intollerabili da un fondo ad un altro ed è finalizzata ad inibirle. Considerazioni analoghe valgono per la domanda risarcitoria concernente i danni lamentati alle parti comuni. L'oggetto, in entrambi i casi, è all'evidenza diverso.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

Esse vengono poste a carico dei soli convenuti che hanno resistito in giudizio e che hanno, in concreto, determinato l'esigenza di instaurarlo, compreso il Condominio, che si è difeso ed ha anche agito in via riconvenzionale, senza eccepire il difetto di legittimazione. Tutti i convenuti costituiti sono, inoltre, soccombenti sulle domande riconvenzionali. Per contro, i convenuti rimasti contumaci hanno mostrato, con la loro condotta processuale, di non opporsi alle domande. Le sole spese relative alla consulenza tecnica espletata restano a carico degli attori, in base al principio di causalità, in quanto gli accertamenti svolti sarebbero stati necessari in ogni caso, vale a dire anche in ipotesi di scioglimento consensuale, e sono stati fatti nell'interesse degli attori, e non anche dei restanti condomini, che nulla hanno chiesto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. dichiara il difetto di legittimazione attiva di GC;
2. dichiara il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore del Condominio in Milano in merito alle domande degli attori;
3. dichiara lo scioglimento del predetto Condominio in due unità separate, costituite rispettivamente da quella che insiste sul mappale 46 (e sul graffato mappale 8) e da quella che insiste sul mappale 48, meglio indicati in citazione e nella relazione peritale;
4. rigetta le domande riconvenzionali dei convenuti inerenti il valore millesimale della quota degli attori N nelle tabelle condominiali;
5. dichiara inammissibili le domande riconvenzionali risarcitorie;
6. condanna i convenuti costituiti a rifondere ad An e P N le spese di lite, che si liquidano in € 751,70 per esborsi ed € 10.000,00 per compensi, nonché € 1.500,00 per la procedura di mediazione, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.
7. Pone definitivamente a carico degli attori N le spese relative alla consulenza tecnica espletata.

Milano 14 gennaio 2022

Il Giudice

Francesca Savignano