



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Andrea Francesco Forcina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **6000/2022** promossa da:

Parte_1 (c.f. *C.F._1*) *Parte_2* (c.f.
C.F._2) *Parte_3* (c.f. *C.F._3*)
Parte_4 (c.f. *C.F._4*) *Parte_5* (c.f.
C.F._5) *Pt_6* (c.f. *C.F._6*) con il patrocinio dell'avv.
██████████

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1 (cf. *C.F._7*).
Parte_7 (cf. *C.F._8*).
Parte_8 (cf. *C.F._9*).
Parte_9 (cf. *C.F._10*).
Parte_10 (cf. *C.F._11*).
Parte_11 (cf. *C.F._12*).
Parte_12 (cf. *C.F._13*).
Parte_13 (cf. *C.F._14*)
Parte_14 (cf. *C.F._15*)
Parte_15 (cf. *C.F._16*)

Parte_16 (cf. *C.F._17*)

Parte_17 (cf. *C.F._18*)

Parte_18 (cf. *C.F._19*)

Parte_19 (cf. *C.F._20*)

Parte_20 (cf. *C.F._21*)

PARTE CONVENUTA CONTUMACE

Controparte_2 (cf. *C.F._22*) *Parte_21* (cf.

C.F._23) *Parte_22* (cf. *C.F._24*) [...]

Parte_23 (cf. *C.F._25*) *Parte_24* (cf.

C.F._26) *Parte_25* (cf. *C.F._27*) *Parte_26* (cf.

C.F._28) *Parte_27* (cf. *C.F._29*) con il

patrocinio dell'avv. [REDACTED]

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE

Voglia l'Ill.mo Giudice, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvedere: nel merito e a precisazione delle conclusioni rassegnate con l'atto introduttivo a seguito degli esiti della CTU effettuata: - dichiarare lo scioglimento del *Controparte_3* " sito in Torrevecchia Pia, frazione Zibido al Lambro di To (PV), via Pasqualetta 9/41, ed in particolare dei Corpi 1 e 2 come da tabelle di seguito riportate in n. 2 (due) condomini autonomi eccezion fatta per l'impianto fognario e di illuminazione del cortile, precisando che tali impianti resteranno in comunione tra i due condomini nascenti dalla divisione dell'odierno condominio esistente: - con vittoria di spese, compensi ed onorari e con condanna di controparte alla rifusione delle spese di CTU.

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA

Contrariis rejectis¹. IN VIA PREGIUDIZIALE E PRELIMINARE: dichiarare, per i motivi esposti nel corpo della comparsa di costituzione e risposta l'improcedibilità della presente azione giudiziaria per il mancato esperimento di valido tentativo di mediazione obbligatorio con spese di soccombenza a carico di parte attrice². NEL MERITO respingere tutte le domande formulate da

parte attrice in quanto totalmente infondate in fatto e in diritto essendovi un condominio giuridicamente unico e non un supercondominio, come comprovato sia dalle modalità costruttive, sia dagli atti giuridici (regolamento condominiale e contratti di compravendita immobili) predisposti al momento della costituzione della pluralità dei proprietari e perché, comunque, integralmente sprovviste di prova, e per tutti i motivi meglio indicati nella comparsa di costituzione e risposta dei Sig.ri *Parte_24* *Parte_26* , *Parte_25* , *Parte_10* , *Controparte_2* , *Parte_11* , *Parte_21* *CP_4* *Parte_23* , *Parte_20* , *Parte_27* IN VIA ISTRUTTORIA, Si chiede la rimessione della causa in istruttoria e l'ammissione della prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova indicati in memoria ex art. 183 VI co n. 1 c.p.c. da parte convenuta: a) Vero è che al momento della mia nomina e sino al 23 gennaio 2023 non mi sono stati consegnati da *CP_5* dal precedente amministratore del Condominio [REDACTED] di Torrevecchia Pia Frazione Zibido di To (PV) via [REDACTED] n. [REDACTED] i documenti afferenti il condominio a me indispensabili per svolgere il mio mandato non avendo alcuna indicazione dell'anagrafica dei condomini, delle unità abitative, dell'elenco delle parti comuni ed altro, dati che ricevevo parzialmente solo da alcuni condomini collaboranti; b) Vero è che quando ho ricevuto la contestazione ho potuto constatare che i Sig.ri *Parte_28* , *Parte_2* *Parte_3* *Parte_4* *Per_1* e *Parte_29* erano morosi rispetto al pagamento delle spese condominiali; Nonché si chiede la rimessione in istruttoria e l'ammissione degli ulteriori capitoli di prova dedotti in memoria ex art. 183 Vi c n. 2 c.p.c. da parte convenuta: PROVA TESTIMONIALE sui seguenti capitoli di prova: a) Vero è che l'impresa [REDACTED] *Controparte_6* con atto in data 18.12.1992 n. 73769 di rep. Notaio *Persona_2* , registrato a Milano Atti privati il 28.12.1992 n. 27585 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 08.01.1993 ai nn. 1534/1239 ha acquistato un appezzamento di terreno non agricolo sito in Torrevecchia Pia [REDACTED] al Lambro via Pasqualetta; b) Vero è che su detto appezzamento di terreno la società *Controparte_7* ha costruito, in forza di concessione per edificabilità dei suoli emessa dal Comune di Torrevecchia Pia – pratica edilizia n. 59/92 in data 2 luglio 1993, un complesso condominiale denominato [REDACTED]' costituito da sedici villette a schiera autonome ed una palazzina di due piani fuori terra ed un piano interrato, il tutto accatastato con scheda modello D presentata all'U.T.E. di Pavia in data 10 aprile 1996 al n. 410; c) Vero che l'Impresa *Controparte_8* ha predisposto un regolamento

condominiale previo incarico al Geometra *Controparte_9* con studio in Milano (MI) Corso di [REDACTED] d) Vero che in tutti i contratti di compravendita delle unità abitative del complesso residenziale “il [REDACTED]” è stato precisato e sottoscritto che: “La parte acquirente dichiara di pienamente conoscere ed accettare convenzionalmente e contrattualmente in ogni sua parte il Regolamento di condominio impegnandosi a rispettarlo in tutte le sue norme e clausole ed a farlo rispettare dai futuri aventi causa” (si rammostri al teste doc. 2 allegato all’atto di costituzione in giudizio di parte convenuta e doc. all. n. 1 allegato alla presente memoria) e) Vero che il regolamento condominiale convenzionale e contrattuale prevede alla condizione n. 8 che i beni comuni condominiali sono inseparabili (si rammostri al teste il doc. all. n. 3 all’atto di costituzione in giudizio di parte convenuta) f) Vero che la divisione dell’unico complesso residenziale” [REDACTED]” come da proposta di cui al documento allegato n. 1 di parte attrice determinerebbe che tutti i servizi andrebbero a favore di una parte del complesso residenziale, mentre l’altra parte ne rimarrebbe sprovvista e dovrebbe affrontare onerose spese e impegnative operazioni edili per tornare ad usufruire dei servizi condominiali contrattualmente previsti, come dimostrano anche le fotografie prodotte da parte convenuta (su rammostri al teste il documento n. 2 allegato alla presente memoria ex art. 183 co II c.p.c. di parte convenuta). g) Vero che la documentazione completa afferente il *CP_3* mi è stata effettivamente messa a disposizione dal dott. Rag. *CP_5* solo nel mese di dicembre 2022, nonostante avessi fissato assemblea per discutere dell’opportunità di aderire alla domanda di mediazione come richiesto dai Sig.ri *Parte_26* , *Parte_24* , *Parte_25* , *Parte_10* , *Parte_11* , *Parte_23* , *Parte_20* , *CP_4* , *Controparte_2* , *Parte_21* Si indicano a testi sui capitoli a, b, c, d, e, f il legale rappresentante dell’ *Controparte_10* c.f. *P.IVA_1* corrente in Milano (MI) via [REDACTED] ed il Geometra *Controparte_9* con studio in Milano (MI) [REDACTED] [REDACTED] si indica a teste sul capitolo g l’amministratore del *Parte_30* . Si chiede, altresì, la rimessione in istruttoria della presente causa, con richiesta di ordinare ex art. 210 c.p.c a parte attrice la produzione dei loro atti di acquisto delle unità immobiliari del *CP_3* di *Controparte_11* come già richiesto in memoria ex art. 183 VI co n. 2 c.p.c. di parte convenuta. IN OGNI CASO: Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge”

CONCISA ESPOSIZIONE

DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Oggetto della presente controversia è la domanda svolta dalle parti attrici sopra identificate per ottenere lo scioglimento del condominio **CP_3** ” sito in Torrevecchia Pia, frazione **[REDACTED]** (PV), via **[REDACTED]**

Avverso la domanda di scioglimento si sono opposti i condomini costituiti in giudizio mentre i rimanenti sono rimasti contumaci.

2. Venendo al merito della controversia si osserva in via preliminare che parte attrice, contrariamente da quanto sostenuto dai convenuti nella propria comparsa conclusionale, non ha svolto alcuna modifica inammissibile della propria domanda.

In particolare, i convenuti hanno evidenziato che parte attrice nei propri atti introduttivi aveva chiesto lo scioglimento del condominio con il mantenimento in comune delle sole aree di cui ai punti 12 e 15 della relazione di parte allegata alla citazione (cfr. doc. n. 1 fascicolo parte attrice) mentre, all’esito dell’attività istruttoria gli attori hanno chiesto di mantenere in comune una maggiore estensione di beni.

Invero, si tratta di una rinuncia parziale della domanda inizialmente formulata.

Si deve, infatti, evidenziare che l’indicazione di un maggior numero di beni da mantenere in comune coincide dal punto di vista logico ad un minore numero di beni oggetto di godimento separato da parte del **CP_3** risultante dalla domanda di scioglimento.

In quanto rinuncia tale la modifica risulta ammissibile.

2.1. In via, ancora, preliminare occorre rigettare l’eccezione di improcedibilità sollevata dalla parte convenuta.

Nella specie, la parte si duole del fatto di non essere stata messa nelle condizioni di partecipare effettivamente al procedimento di mediazione instaurato dagli attori in quanto il precedente amministratore del condominio, figlio di uno degli attori, non aveva riconsegnato al nuovo amministratore la documentazione condominiale.

Sul punto si deve però evidenziare, in via generale, che la condotta tenuta da un soggetto terzo rispetto alla compagine degli attori – vale a dire il precedente amministratore di condominio - non può essere imputabile a quest’ultimi al punto da rendere inefficace la condizione di procedibilità formalmente assolta.

In ogni caso, l’eccezione è generica in quanto non vengono specificate in nessun modo la

natura ed il contenuto della documentazione che i convenuti non avrebbero avuto modo di consultare prima di partecipare al procedimento di mediazione.

Pertanto, l'argomentazione della parte circa il fatto che la propria partecipazione sarebbe stata fittizia non è in alcun modo verificabile.

3. Quanto al merito della domanda si osserva, innanzitutto, che l'art. 61 delle disposizioni di attuazione del Codice civile prevede che “Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione”.

Il successivo art. 62 chiarisce, poi, che “La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso”.

È incontestato che il condominio è costituito da due corpi di fabbrica; il primo, identificato nella citazione con il n.1 e nella ctu con la lettera A, è composto unicamente da 8 villette a schiera mentre il secondo, identificato nella citazione con il n. 2 e nella ctu con la lettera B, è composto da 8 villette a schiera e 4 appartamenti.

Nel caso di specie lo scioglimento è chiesto da sei comproprietari su dodici di modo che sussiste il requisito numerico posto dall'art. 61 citato pari al 30%.

Quanto ai presupposti fattuali il ctu nominato nel corso del giudizio ha innanzitutto accertato che i due edifici sono “autonomi dal punto di vista strutturale, in quanto, seppure con caratteristiche simili, sono edifici separati con nessun elemento strutturale (travi, pilastri, fondazioni, ecc.) atti a sostenere i carichi agenti (pesi propri degli elementi, carichi verticali, carichi orizzontali, ecc.) comune ai due edifici”.

La giurisprudenza di legittimità ha specificato che “L'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., solo quando

l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome” (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21686 del 14/10/2014; Sez. 2, Sentenza n. 27507 del 19/12/2011).

Parte convenuta si è opposta allo scioglimento del condominio invocando le previsioni del regolamento condominiale richiamate nei singoli contratti di compravendita.

Si fa riferimento alle seguenti previsioni: “la parte acquirente si obbliga all'osservanza del regolamento di condominio dello stabile che dichiara di ben conoscere e accettare [...] ed in particolare prende atto: -che le aree adibite a strade , camminamenti e verde contraddistinte coi mapp.33-390-410-412-413 del foglio 14, sono di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel complesso; - nell'ambito delle suddette aree comuni gravitano anche tutti gli impianti (fognatura, acquedotto, elettricità, gas, telefono) di proprietà ed uso comune all'intero complesso immobiliare; - il vano indicato come " ripostiglio casa " nell'allegato a4 del regolamento , di proprietà comune alle unità immobiliari della palazzina ,è gravato da servitù di uso a favore del condominio; - tutte le aree di proprietà esclusiva, attraversate da impianti di interesse condominiale, sono gravate da servitù a favore del condominio ed a carico dei proprietari delle aree stesse ; - i giardini privati e le relative recinzioni dovranno essere tenuti, a cura e spese degli utilizzatori in perfette condizioni di manutenzione e di estetica ed all'interno degli stessi non potranno essere realizzate costruzioni di alcun tipo neanche a carattere provvisorio”.

La domanda originaria di parte attrice, invero, come peraltro riconosciuto dai convenuti nello svolgimento dell'eccezione qui esaminata sub paragrafo 2, è coerente con tale previsione; la relazione di parte, cui la citazione rimanda, prevede infatti di mantenere in comune i beni elencati ai punti 12 e 15, i quali coincidono con quelli indicati nei singoli atti di compravendita così come specificate nelle difese dei convenuti.

Si ritiene che tale previsione non sia ostativa allo scioglimento del condominio in quanto il rapporto pertinenziale con i beni comuni sussiste rispetto alle singole unità abitative e tale rimane anche dopo lo scioglimento; parimenti i rapporti di servitù ivi stabiliti che avranno dal lato attivo il super condominio che esiterà all'esito di questa pronuncia quale conseguenza della creazione di due condomini separati che però utilizzano congiuntamente alcuni beni comuni.

A ciò deve aggiungersi che sulla base dei risultati pervenuti in seno alla ctu gli attori hanno anche chiesto di mantenere in comune l'impianto fognario e di illuminazione del cortile essendo i rimanenti impianti per l'uso domestico (elettricità, acqua, gas, telefono) già posti a

servizio delle singole utenze.

Si deve, in ogni caso, evidenziare che a prescindere da quale sia la conseguenza auspicata dagli attori con la precisazione della propria domanda, lo scioglimento del condominio non può comportare una modifica degli obblighi convenzionali derivanti in capo agli attori con la previsione contrattuale dianzi richiamata. La stessa, infatti, avrebbe richiesto un'azione modificativa e/o estintiva del titolo convenzionale ad essi sotteso.

In definitiva, la domanda degli attori può essere accolta con le limitazioni qui evidenziate.

4. Alla soccombenza di parte convenuta segue la sua condanna al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attrice le quali vengono liquidate nel dispositivo, secondo i parametri medi del D.M. n. 55 del 2014, calcolati per tutte le fasi processuali, tenuto conto di quanto previsto per le cause aventi un valore compreso tra 26.000 e 52.000 euro, non essendo diversamente determinabile il valore di causa.

Le spese di lite vengono poste a carico dei soli convenuti costituitisi in giudizio in quanto non è stata documentata l'opposizione di quelli contumaci alla domanda degli attori, evidenziato, peraltro, che alcuna iniziativa stragiudiziale risulta dagli stessi assunta.

3.1. Le spese di ctu vengono poste definitivamente a carico dei convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- accoglie la domanda e, per l'effetto, dispone lo scioglimento del *Controparte_3* " sito in Torrevecchia Pia, frazione [REDACTED] come da tabelle grafiche riportate nell'atto depositato dagli attori in data 13 dicembre 2024;
- accerta e dichiara che costituiscono beni comuni delle costituende entità condominiali l'impianto di fognatura e quello di illuminazione del cortile, ferme restando le ulteriori previsioni contrattuali e regolamentari evidenziate al paragrafo 3 della presente sentenza;
- Condanna i convenuti costituiti in giudizio a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano in € 545 per spese ed € 7.616 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge;
- pone definitivamente a carico dei convenuti costituiti in giudizio le spese di ctu.

Pavia, 29 gennaio 2025

Il Giudice

Andrea Francesco Forcina