

N. R.G. 23255/2016



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Terza Sezione Civile**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simonetta Rossi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **23255/2016**

avente ad oggetto: scioglimento di Condominio

promossa da:

CATERINA INGENERI, FRANCO ALOSI, ANNA DI COSOLA, GIOVANNI MANZARI , ANGELA RASO, VINCENZO DAMIANO, GIOVANNINA BULFARO, ENZO CAVALLUZZO, BRUNO SCRIVO, GIACOMA SANDRA PECORARO, MARIA CONCETTA BLANCO, GIUSEPPE ROTTINO, PATRIZIA CAMPILONGO, ANTONELLO GIUSEPPE MOSSONI, PAOLO BARUZZO, DANIELA CORDERO, DOMENICO SETTICASI, STEFANIA DE LORENZO, ARMANDO VIOSI, ROSA MANZARI, RENATO VALENTE, SABINA GRUNGO, ROCCO CILLIS, ANNA VIOSI, GIORLAMO FARRUGGIA, EMILIA COPPOLA, DANIELE TAORMINA, FRANCESCA MORANDO, MARIA LAERA, LUCA SPINOLA, GIUSEPPINA GUGLIOTTA, FRANCESCO TROCANO, FRANCO GIUDICE, ROSA PEPE, MASSIMO LOPOPOLO, FIORINA DE MARIA, MARIA ANTONIA ARIGANELLO, ISABELLA RITO, ADRIANA PECORARO
ATTORI

contro

PATRIZIA SPADA, MARIO SUANNO, MANLIO MARIOTTI, CLARA DI LORETO. TIZIANA CICCIOTTI, ROCCA ARCOMANO, FILIPPO VERSACI, MARIO CARBONE, SILVANA MARE, VITO LO RUSSO, ALESSANDRO ARDIZZOLA, MARIA AZZOLINA LA ROSA, DANIELA LEMBO, PAOLA CAVALLERO, SALVATRICE GENCO, GIUSEPPE SURANO, ANNAMARIA PIAZZA, GIORLAMA PAPALIA, DAVIDE TREVISAN, STEFANIA VANNI, GENNARO PAUDICE, IMMACOLATA GENCARELLI, DANILO DI GENNARO, GRAZIELLA SABATO, DANIELA VANNI, LUIGIA NICOLA, MATTIA SACCO, ORONZO MARTINO, MASSIMO QUATTROCCHI, ALDO BIANCHINO, ANGELA



RIVETTI, FRANCESCA CIMMARUSTI, GIUSEPPE GABRIELE, MASSIMILIANO PALOMBELLA, ALICE PERSICO, OTTAVIO GUGLIELMI, PIERO FASAN, ENZO PRIOLI, GIAN PIERO CANINA, CONCETTA MORREALE, CRISTINA LECCACORVI, GIANLUCA SILVA, MASSIMILIANO FURCHI, CARMELA LANZALONGA, DOMENICO REITANO, LUCIANO CASCIANO, ANTONELLA D'AMATO, GIULIANO SEMERARO, GIUSEPPE SILLI, RITA NUZIELLO, ELVEZIO MAIDA, DAVIDE FREGUGLIA, VALENTINA ARESU, CONDOMINIO DENOMINATO CONDOMINIO SAN GIORGIO IN PIOSSASCO, AGOSTINA LIONETTI e PATRIZIA PASCHETTA con il patrocinio dell'avv. MONTAROLO MARIANNA CONVENUTI COSTITUITI

e contro

LUIGI CICCIOTTI

CONVENUTO CONTUMACE

Udienza di precisazione delle conclusioni in data 12.2.2019

CONCLUSIONI

Per parte attrice:

“Voglia il Tribunale Ill.mo, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, previe le declaratorie di rito rimettere la causa in istruttoria e richiamare il CTU a chiarimenti su tutti i punti indicati nel paragrafo VII) del presente atto.

In via istruttoria

-Disporre, come già disposta, C.T.U. volta ad accertare la sussistenza dei presupposti necessari allo scioglimento del Condominio in particolare verificando l'autonomia strutturale e statica dei due fabbricati, muniti di accessi separati, anche con riferimento alle autorimesse private pertinenziali, ed autonomi impianti di servizi (energia elettrica, riscaldamento, acquedotto, fognatura), descrivendo lo stato dei luoghi e, là dove eventualmente si riscontrino elementi di interdipendenza, individuando le opere o modificazioni necessari a realizzare la completa autonomia.

Nel merito ed in via principale

-Disporre lo scioglimento del Condominio sito in Piossasco, avente accesso dai civici numeri 1, 3, 5, 7, 7/A, 9, 11, 13, 15 e Via Cavour n.59, 61, 61/A, denominato “Condominio San Giorgio”, provvedendo ai sensi e per gli effetti degli artt. 61 et 62 disp. att. c.p.c., al fine di determinare la costituzione di nuovi Condomini relativi ai fabbricati sopra denominati E2 e D2.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

Salvo ogni diverso o maggior diritto.

Per parte convenuta

“In via istruttoria

Voglia l'Ill.mo Giudicante nominare un consulente tecnico e fissare la data di inizio delle operazioni peritali, sottoponendo i quesiti che seguono.

1) Con riferimento alla autorizzazioni edilizie

Dica il Ctu se:



a) il Complesso San Giorgio è unico ed indivisibile come risulta dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Piossasco n. 105/2002 del 10.09.2002 che è unica per entrambi i fabbricati siti in Piossasco, viale Parri nn1-3-5-7-7/A-9-11-13-15 e via Cavour nn.59-61-61/A nonché dal permesso di Costruire n. 70/2004 del 1.09.2004, e che il Permesso di Costruire n. 182 del 03.11.2004 e la D.I.A. del 27/09/2004, che costituiscono delle varianti in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 105/2002 del 12.09.2002; b) la Concessione Edilizia n. 105/2002 del 12/09/2002 mette in rilievo attraverso gli elaborati progettuali l'unitarietà dell'intervento edificatorio; c) tutti i calcoli relativi ai volumi in progetto ed alla verifica degli standard privati (verde e parcheggi) sono stati verificati sul totale dei due lotti D2 e E2 e non singolarmente, come evidenziato in tavola 02 della C.E. N. 105/2002.

2) Con riferimento all'autonomia impiantistica

Dica il Ctu se:

a) la verifica degli standard privati dei parcheggi, ai sensi della L.122/89, è stata eseguita per l'intero intervento edificatorio e che conseguentemente ciò ha richiesto che la dotazione di parcheggi venisse accertata con la realizzazione di un'unica autorimessa per entrambi gli edifici.;

b) il certificato di Prevenzione incendi rilasciato per l'autorimessa del Complesso San Giorgio dal Comando dei VV.FF è uno solo per entrambi i fabbricati; c) l'eventuale scissione in due lotti consentirebbe di mantenere il medesimo numero di parcheggi senza andare ad intaccare il diritto di proprietà dei singoli proprietari / condomini; d) si renderebbe necessaria la modifica fisica dell'attuale locale adibito ad autorimessa in due distinti locali a tale uso adibiti – poiché diventerebbero due condomini separati e distinti e senza nulla in comune - e voglia indicare il C.t.u.. le modalità di divisione dell'area, mediante presentazione di un progetto approvabile dal Comune di Piossasco, eventuale presentazione della S.C.I.A. (una per ciascuno stabile) i tempi e i costi per la sua realizzazione sia in termini di progettazione che di realizzazione; e) qualora il C.T.U. ritenesse possibile dividere fisicamente l'attuale locale adibito ad autorimessa in due distinti locali a tale uso adibiti voglia indicare il C.t.u.. le modalità di divisione senza violare il diritto di proprietà nonché rendere possibile l'accesso al box sub. 82 fig.21 n. 891 in quanto realizzato parzialmente sulla dividente (cfr. allegato 4 consulenza di parte convenuta) f) nell'ipotesi di realizzazione di due distinti locali autorimessa voglia il C.T.U. dichiarare se l'attuale Certificato di Prevenzione incendi rilasciato per l'autorimessa dal Comando del VV..FF. sarà da considerarsi ancora valido o sarà necessario sostituirlo con due differenti Certificati di Prevenzione incendi relativi alle due nuove aree ed eventualmente voglia indicare il costo medio di un professionista per la realizzazione della pratica di rilascio del Certificato di Prevenzione incendi.

3) Con riferimento al regolamento di condominio

Dica il C.T.U.se:

a) la scissione risulterebbe in contrasto con quanto espressamente accettato negli atti di compravendita in cui è stato richiamato il regolamento di Condominio registrato e depositato con atto a rogito Notaio Reviglione del 27/01/2005, rep. 13301/10104 che all'art.2 così recita: All'art. 2 del Regolamento di Condominio- PARTI COMUNI: Costituiscono parti comuni indivisibili ed inalienabili a tutte le unità immobiliari ed in proporzione delle rispettive quote millesimali, quali risultano dalle Tabelle A-B-C- Spese Generali: l'area su cui sorgono gli edifici (identificata nella parte planimetria allegata); le fondazioni e le strutture portanti in c.a.; le murature perimetrali di chiusura su cui insistono gli edifici stessi; i tetti, le scale, i portoni di



accesso, il giardino, le intercapedini; l'area di manovra dell'autorimessa al piano interrato e le rampe di accesso; il cortile lastricato; i locali di uso comune, la struttura in c.a. di copertura delle autorimesse, tutti i vani ed incavi cui sono installati i contatori della luce acqua, estintori, il punto acqua nel piano interrato, i condotti della fognatura bianca e nera dalle braghe delle colonne portanti sino al punto di allacciamento ai collettori municipale; Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servano all'uso e al godimento comune, e di sistemi di distribuzione per l'energia elettrica, gas, acqua, le telecomunicazioni e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Tutti manufatti che servono all'uso e al godimento comune (canne di ventilazione, pluviali, canali di gronda, camini, scarichi etc.) sempre intesi comuni ad ogni singolo corpo nonché le parti di edificio che in genere sono necessarie ai condomini e che vengono definite comuni per legge.

L'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. pag. 6) continua affermando che “ Sebbene per comodità di elaborazione siano state realizzate due tabelle del riparto spese separate per ogni edificio, il condominio è da considerarsi unico e indivisibile”. b) la scissione risulterebbe in contrasto con quanto espressamente accettato negli atti di compravendita in cui è stato richiamato il regolamento di Condominio registrato e depositato con atto a rogito Notaio Reviglionio del 27/01/2005, rep. 13301/10104 che all'art.1 nella descrizione del complesso immobiliare afferma modifiche strutturali ed architettoniche evidenti ed importanti.

4) Con riferimento al catasto

Dica il C.T.U. se

a) al momento della denuncia di dichiarazione di fabbricato urbano è stato evidenziato questo legame inscindibile tra i due fabbricati e le aree esterne, identificando le aree esterne ai fabbricati sin ai limiti dei lotti fondiari; b) nell'elenco subalterni presente nella denuncia di fabbricato urbano del Lotto D2 effettuata il 14-09-2004, particella 891 del Foglio 21 del Comune di Piovasasco, è stato evidenziato che il subalterno 8 (vialetti e giardino) è un “bene comune non censibile ai subalterni dal 9 al 63 della particella 891 e ai subalterni dal 7 al 36 della particella 890” (cfr. allegato 6 perizia di parte convenuta); c) nell'elenco subalterni presente nella denuncia di fabbricato urbano del Lotto E2 effettuata il 23-06-2004, particella 890 del Foglio 21 del Comune di Piovasasco è stato evidenziato che il subalterno 6 (vialetti e giardino) è un “bene comune non censibile ai subalterni dal 7 al 36 della particella 890 e ai subalterni 7 al 66 della particella 891” (cfr. allegato7 perizia di parte convenuta);

d) la Società Costruttrice Edilgros S.p.A., proprietaria dei due lotti fondiari, intendeva rimarcare che le aree esterne sono in proprietà comune a tutte le unità immobiliari costituenti il condominio San Giorgio (Lotto D2 e E2) .; e) la “scissione” ex art. 61 delle disp. d'attuazione del C.C. risulterebbe per giunta in contrasto con quanto dichiarato all'Agenzia delle Entrate (agenzia del Territorio) nonché con quanto richiamato nei successivi atti.

5) Sulla carenza dei presupposti richiesti:

Dica il C.T.U. Se

a) non vi è l'autonomia strutturale richiesta ex art. 61 disp. Att. c.c.; b) è possibile e di pronta soluzione lo sciogliere del complesso immobiliare al fine di creare due condomini; c) tale ipotesi è prevista nel Regolamento di Condominio richiamato nei singoli atti di acquisto; d) previo accertamento che alcuni proprietari (condomino) sono titolari di un box non in corrispondenza del piano interrato del proprio edificio (ad esempio la signora Blanco Maria Concetta è proprietaria di un immobile nel fabbricato E2 e di un box nel fabbricato D2) dica il C.T. U. come possa attuarsi la divisione posto che l'area interrata non è divisibile in due zone



autonome; e) previo accertamento che attualmente per accedere all'area box ci sono due rampe ma una viene utilizzata per la discesa e l'altra per la salita dei veicoli, così come predisposto e previsto nel regolamento di condominio dica il C.T. U. come possa attuarsi la divisione posto che l'area interrata non è divisibile in due zone autonome; f) l'eventuale divisione dell'autorimessa al piano interrato andrebbe a limitare l'area di manovra delle autovetture con evidenti disagi; g) se le aree comuni del Complesso San Giorgio sono divisibili di cui all'art.2 del Regolamento di Condominio sono divisibili e, nel caso di risposta affermativa, voglia indicare quali sono le conseguenze sulle singole proprietà e sui relativi atti di acquisto; h) qualora il C.T.U. accertare se effettivamente è realizzabile la scissione del Complesso San Giorgio in due differenti stabili precisando: i) se vi sono i presupposti *ex lege* per procedere alla divisione del Complesso San Giorgio e creare due edifici totalmente autonomi ed indipendenti; ii) le conseguenze in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dello stabile; iii) nella denegata e non creduta ipotesi ritenesse possibile procedere alla divisione del Complesso San Giorgio in due edifici autonomi evidenzi in maniera dettagliata ed approfondita le opere (eventualmente anche murarie) da eseguire e i costi da affrontare (dalla progettazione alla realizzazione) nonché precisi le spese necessarie per la modifica e/o la realizzazione di un nuovo Regolamento di Condominio e relative spese amministrative e notarili;

iv) le conseguenze in ordine alla violazione del diritto di proprietà a fronte della modifica coatta delle proprietà comuni e con specifico riferimento a quelle situazioni in cui l'immobile e il box non fanno parte del medesimo edificio v) le ripercussioni non solo sugli atti notarili di compravendita ma anche in termini economici sul valore dei singoli immobili. I proprietari hanno acquistato – così come risulta dagli atti notarili – degli immobili dotati di determinate caratteristiche é evidente che l'eventuale modifica dello stato delle cose comporterebbe un danno patrimoniale non trovandosi gli stessi più in possesso di un bene dotato delle caratteristiche descritte in atto notarile.

In Rito

In via preliminare e pregiudiziale

1) Accertare e dichiarare *in limite litis* l'improcedibilità dell'azione per violazione del l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione anteriormente alla domanda giudiziale, previsto dall'art. 5, comma 1 bis del d.lgs.28 del 2010 per i motivi indicati al punto I;

In ulteriore via preliminare

2) Accertare e dichiarare l'improcedibilità dell'azione *ex adverso* proposta per omessa citazione di tutti i proprietari dell'edificio D2, ritenuto il difetto di litisconsorzio necessario per violazione dell' art. 102 c.p.c. e conseguentemente accertare e dichiarare la nullità e/ annullabilità dell'atto di citazione avverso;

3) Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva del Condominio San Giorgio, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, Geom. Francesco Germinario e, per l'effetto, estromettere dal giudizio il Condominio San Giorgio in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, Geom. Francesco Germinario;

Nel merito

4) Accertare e dichiarare che il Complesso San Giorgio è unico ed indivisibile come risulta dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Piossasco n. 105/2002 del 10.09.2002 che è unica per entrambi i fabbricati siti in Piossasco, viale Parri nn1-3-5-7-7/A-9-11-13-15 e via Cavour nn.59-61-61/A nonché dal permesso di Costruire n. 70/2004 del 1.09.2004, il Permesso



di Costruire n. 182 del 03.11.2004 e la D.I.A. del 27/09/2004, che costituiscono delle varianti in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 105/2002 del 12.09.2002;

5) Accertare e dichiarare che il Regolamento di Condominio (all'art. 2-cfr. pag. 6) del Complesso San Giorgio afferma chiaramente che il Complesso è unico ed indivisibile;

6) Accertare e dichiarare che non sussiste l'autonomia strutturale richiesta *ex art.* 61 disp. attuazione c.c.;

7) Accertare e dichiarare che: a) il Complesso Immobiliare Sangiorgio è stato costruito su un'area nel Comune di Piossasco in forza di una Concessione Edilizia unica per entrambi i fabbricati b) conseguentemente legate alla concessione edilizia sono il Permesso di Costruire n. 70/2004 del 01/09/2004, il Permesso di Costruire n. 182 del 03/11/2004 e la D.I.A. del 27/09/2004, c) la Concessione Edilizia n. 105/2002 del 12/09/2002 mette in rilievo attraverso gli elaborati progettuali l'unitarietà dell'intervento edificatorio, d) tutti i calcoli relativi ai volumi in progetto ed alla verifica degli standard privati (verde e parcheggi) sono stati verificati sul totale dei due lotti D2 e E2 e non singolarmente; e) non è possibile scindere i due lotti poiché singolarmente non verificano le volumetrie e gli standard privati (dotazione privata di parcheggi e verde) previsti della Concessione Edilizia n. 105/2002; f) la verifica degli standard privati dei parcheggi, ai sensi della L.122/89, come già rilevato, è stata eseguita per l'intero intervento edificatorio e pertanto la dotazione di parcheggi è stata accertata con la realizzazione di un'unica autorimessa per entrambi gli edifici; g) l'attività autorimessa, è soggetta alle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e per l'esercizio ai sensi della D.M. 1 Febbraio 1986 e s.m.i. ed il Certificato di Prevenzione incendi rilasciato per l'autorimessa del Comando dei VV.FF. è uno solo per entrambi i fabbricati h) al momento della denuncia di dichiarazione di fabbricato urbano è stato evidenziato questo legame inscindibile tra i due fabbricati e le aree esterne, identificando le aree esterne ai fabbricati sin ai limiti dei lotti fondiari; i) nell'elenco subalterni presente nella denuncia di fabbricato urbano del Lotto D2 effettuata il 14-09-2004, particella 891 del Foglio 21 del Comune di Piossasco, è stato evidenziato che il subalterno 8 (vialetti e giardino) è un "bene comune non censibile ai subalterni dal 9 al 63 della particella 891 e ai subalterni dal 7 al 36 della particella 890"; l) nell'elenco subalterni presente nella denuncia di fabbricato urbano del Lotto E2 effettuata il 23-06-2004, particella 890 del Foglio 21 del Comune di Piossasco è stato evidenziato che il subalterno 6 (vialetti e giardino) è un "bene comune non censibile ai subalterni dal 7 al 36 della particella 890 e ai subalterni 7 al 66 della particella 891" ; m) la Società Costruttrice Edilgros S.p.A., proprietaria dei due lotti fondiari, intendeva rimarcare che le aree esterne sono in proprietà comune a tutte le unità immobiliari costituenti il condominio San Giorgio (Lotto D2 e E2).

8) Accertare e dichiarare che non sussistono i presupposti *ex articolo* 61 e 62 disp.att. c.c. poiché i proprietari di un piano e/ o porzione di piano di un edificio sono altresì proprietari di una porzione all'interno dell'altro edificio. (richiamare la parte delle persone che non sono state citate pur avendo una quota di proprietà nell'edificio D2);

9) Accertare e dichiarare che il condominio San Giorgio si compone di 154 unità immobiliari 69 abitative, 16 locali di sgombero e 69 box auto.

10) Accertare e dichiarare che in tutti gli atti di trasferimento della proprietà dalla Edilgros S.p.A. ai singoli acquirenti sono stati espressamente richiamati la concessione edilizia, il regolamento di condominio ed i dati catastali.

In ogni caso



Con il pieno favore delle spese e degli onorari di lite, oltre I.V.A. e C.P.A. e, rimborso forfettario nella misura del 15%.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Sull'oggetto del contendere e sui fatti di causa

I signori Caterina Ingeneri, Franco Alosi, Anna Di Cosola, Giovanni Manzari, Angela Raso, Vincenzo Damiano, Giovannina Bulfaro, Enzo Cavalluzzo, Bruno Scrivo, Giacomina Sandra Pecoraro, Maria Concetta Blanco, Giuseppe Rottino, Patrizia Campilongo, Antonello Giuseppe Mossoni, Paolo Baruzzo, Daniela Cordero, Domenico Setticasi, Stefania De Lorenzo, Armando Viosi, Rosa Manzari, Renato Valente, Sabina Grungo, Rocco Cillis, Anna Viosi, Giorlamo Farruggia, Emilia Coppola, Daniele Taormina, Francesca Morando, Maria Laera, Luca Spinola, Giuseppina Gugliotta, Francesco Trocano, Franco Giudice, Rosa Pepe, Massimo Lopopolo, Fiorina De Maria, Maria Antonia Ariganello, Isabella Rito, Adriana Pecoraro - costituenti un terzo dei proprietari dell'edificio indicato come E2 facente parte del Condominio San Giorgio sito in Piossasco - hanno evocato in giudizio i signori Patrizia Spada, Mario Suanno, Manlio Mariotti, Clara Di Loreto, Tiziana Ciccio, Rocca Arcomano, Filippo Versaci, Mario Carbone, Silvana Mare, Vito Lo Russo, Alessandro Ardizzola, Maria Azzolina La Rosa, Daniela Lembo, Paola Cavallero, Salvatrice Genco, Giuseppe Surano, Annamaria Piazza, Giorlana Papalia, Davide Trevisan, Stefania Vanni, Gennaro Paudice, Immacolata Gencarelli, Danilo Di Gennaro, Graziella Sabato, Daniela Vanni, Luigia Nicola, Mattia Sacco, Michele Paschetta Vaglio, Oronzo Martino, Massimo Quattrocchi, Aldo Bianchino, Angela Rivetti, Francesca Cimmarusti, Giuseppe Gabriele, Massimiliano Palombella, Alice Persico, Ottavio Guglielmi, Piero Fasan, Enzo Prioli, Gian Piero Canina, Concetta Morreale, Cristina Leccacorvi, Gianluca Silva, Massimiliano Furchi, Carmela Lanzalunga, Domenico Reitano, Luciano Casciano, Antonella D'amato, Giuliano Semeraro, Giuseppe Silli, Rita Nuziello, Elvezio Maida, Davide Freguglia, Valentina Aresu, Leonardo Castellana, Irene Sabato, Agostina Lionetti, Patrizia Paschetta e Luigi Ciccio - proprietari dell'edificio D2 facente parte del medesimo Condominio, nonché il Condominio San Giorgio per sentir disporre lo scioglimento del predetto Condominio ai sensi e per gli effetti degli artt. 61 et 62 disp. att. c.p.c., con conseguente costituzione di nuovi Condomini relativi ai fabbricati sopra denominati E2 e D2.

A sostegno della domanda gli attori hanno allegato che i due edifici residenziali sono collocati su lotti ben definiti e del tutto separati tra loro, hanno rampe di accesso ai box dei piani interrati separate, distinte con i civici numeri 7 per l'edificio E2 e 9 per l'edificio D2 e hanno una separazione per scale delle reti elettriche, telefonica e di approvvigionamento idrico. Hanno aggiunto che nonostante l'interdipendenza fra i due edifici, l'impresa costruttrice, Edilgros s.p.a. aveva predisposto un unico regolamento di Condominio, decisione che nel tempo si era manifestata fonte di disaccordi attese le esigenze e problematiche peculiari a ogni edificio. Hanno allegato, inoltre, che dalla relazione di parte, redatta dall'architetto Antonio Bono, era emerso che sussisteva tra i due edifici un'autonomia strutturale e impiantistica e accessi alla scala e ai box autonomi, caratteristiche queste che consentivano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 primo comma disp. att. c.c., di disporre lo scioglimento dei due edifici per costituirsi in condominio separato. Hanno addotto, altresì, che, ai sensi dell'art. 62 disp. att. c.c., è ammessa la separazione anche quando restino in comune con gli originari partecipanti alcuni beni comuni indicati nell'art. 1117 c.c. e hanno concluso, pertanto, affermando che



sussistevano tutti i presupposti indicati dalle disposizioni legislative per la declaratoria di scioglimento del Condominio.

I signori Patrizia Spada, Mario Suanno, Manlio Mariotti, Clara Di Loreto, Tiziana Ciccotti, Rocca Arcomano, Filippo Versaci, Mario Carbone, Silvana Mare, Vito Lo Russo, Alessandro Ardizzola, Maria Azzolina La Rosa, Daniela Lembo, Paola Cavallero, Salvatrice Genco, Giuseppe Surano, Annamaria Piazza, Giorlama Papalia, Davide Trevisan, Stefania Vanni, Gennaro Paudice, Immacolata Gencarelli, Danilo Di Gennaro, Graziella Sabato, Daniela Vanni, Luigia Nicola, Mattia Sacco, Michele Paschetta Vaglio, Oronzo Martino, Massimo Quattrocchi, Aldo Bianchino, Angela Rivetti, Francesca Cimmarusti, Giuseppe Gabriele, Massimiliano Palombella, Alice Persico, Ottavio Guglielmi, Piero Fasan, Enzo Prioli, Gian Piero Canina, Concetta Morreale, Cristina Leccacorvi, Gianluca Silva, Massimiliano Furchi, Carmela Lanzalonga, Domenico Reitano, Luciano Casciano, Antonella D'amato, Giuliano Semeraro, Giuseppe Silli, Rita Nuziello, Elvezio Maida, Davide Freguglia, Valentina Aresu, Leonardo Castellana, Irene Sabato e il Condominio san Giorgio si sono costituiti in giudizio eccependo:

- l'improcedibilità del giudizio per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione;
- l'improcedibilità del giudizio per violazione dell'art. 102 c.p.c., per non essere stati evocati in giudizio tutti i condomini dell'edificio D2;
- l'improcedibilità dell'azione proposta nei confronti del Condominio san Giorgio che non era legittimato passivo rispetto alla domanda.

Nel merito hanno sostenuto l'insussistenza dei presupposti per procedere allo scioglimento del Condominio in quanto:

- la convenzione edilizia rilasciata dal Comune di Piossasco n. 105/2002 del 12.09.2002, unica per entrambi i fabbricati siti in Piossasco, viale Parri nn1-3-5-7-7/A-9-11-13-15 e via Cavour nn.59-61-61/A, mette in rilievo - attraverso gli elaborati progettuali - l'unitarietà dell'intervento edificatorio. In particolare, come evidenziato nella tavola 02 della C.E. N. 105/2002 (doc. 2 allegato 2), tutti i calcoli relativi ai volumi in progetto ed alla verifica degli standard privati (verde e parcheggi) sono stati verificati sul totale dei due lotti D2 e E2 e non singolarmente, con la conseguenza che i due lotti singolarmente non verificano le volumetrie e gli standard privati (dotazione privata di parcheggi e verde) previsti dalla predetta Concessione;
- il regolamento di condominio è unico, prevede l'opponibilità alla attuale proprietà e ai loro aventi causa, la trascrizione è stata effettuata presso ufficio del territorio servizio di pubblica pubblicità immobiliare e all'art. 2 dispone che sebbene siano state realizzate due tabelle di riparto spese separate per ogni edificio, il Condominio è da considerarsi unico ed indivisibile;
- la rampa per l'accesso carraio al locale interrato e l'area di manovra sono aree pertinentziali ad entrambi i fabbricati e quindi di proprietà condominiale. In particolare se è bene vero che vi sono due rampe, una è utilizzata per la salita e una per la discesa, come previsto dal Regolamento e l'eventuale divisione dell'autorimessa al piano interrato andrebbe a limitare l'area di manovra delle autovetture con evidenti disagi;
- le aree esterne sono in proprietà comune a tutte le unità immobiliari costituenti il condominio San Giorgio (Lotto D2 e E2), come comprovato dalla circostanza che nell'elenco subalterni presente nella denuncia di fabbricato urbano del Lotto D2



effettuata il 14-09-2004, particella 891 del Foglio 21 del Comune di Piossasco è stato evidenziato che il subalterno 8 (vialetti e giardino) è un “*bene comune non censibile ai subalterni dal 9 al 63 della particella 891 e ai subalterni dal 7 al 36 della particella 890*” mentre nell’elenco subalterni presente nella denuncia di fabbricato urbano del Lotto E2 effettuata il 23-06-2004, particella 890 del Foglio 21 del Comune di Piossasco è stato evidenziato che il subalterno 6 (vialetti e giardino) è un “*bene comune non censibile ai subalterni dal 7 al 36 della particella 890 e ai subalterni 7 al 66 della particella 891*”;

– manca una esatta corrispondenza tra gli appartamenti e le cantine ad essi abbinata;

– l’area sotterranea non è divisibile perché non tutti i condomini hanno il proprio box in corrispondenza del piano interrato del proprio edificio, come si verifica per la condomina Blanco Maria Concetta proprietaria di un immobile nel fabbricato E2 e del box nel fabbricato D2.

Alla luce delle considerazioni svolte, i convenuti costituiti hanno asserito che il complesso immobiliare è unico ed indivisibile e che tale imprescindibile e fondamentale circostanza è stata volutamente inserita anche nel regolamento di condominio che all’art. 2 elenca le parti comuni e specifica in chiusura che “*Sebbene per comodità di elaborazione siano state realizzate due tabelle del riparto spese separate per ogni edificio, il condominio è da considerarsi unico ed indivisibile.*” Hanno aggiunto che la scelta di costruire un complesso immobiliare trova la sua spiegazione sia nella documentazione catastale che nello stato di fatto del complesso con particolare riguardo all’area esterna, al locale interrato e alle altre aree comuni indivisibili e inalienabili. Per quanto concerne la perizia di controparte, hanno contestato l’asserita autonomia strutturale dei due edifici, evidenziando che l’autorimessa è unica per entrambi gli immobili, unico è il certificato di prevenzione incendi e così la rampa e l’area di manovra. Hanno contestato, altresì, l’allegata autonomia impiantistica precisando che il Certificato di Prevenzione Incendi è unico per entrambi i fabbricati. Hanno sottolineato, inoltre, che tutti gli atti notarili di compravendita richiamano la Concessione edilizia, il Regolamento di Condominio e i dati catastali, con la conseguenza che lo scioglimento del Condominio determinerebbe la perdita del diritto di proprietà su talune cose, servizi ed impianti da parte di alcuni partecipanti, determinando l’accrescimento in capo ad altri, con conseguente modificazione del diritto di godimento sulle cose comuni e del correlativo obbligo di partecipazione alle spese. Hanno addotto, altresì, che a seguito dello scioglimento i condomini non potrebbero più godere delle aree comuni, vedendo ridotta la loro dotazione di parcheggi e di area di manovra, con ripercussioni in termini economici sul valore dei singoli immobili. Hanno affermato ulteriormente che l’eventuale scioglimento comporterebbe la creazione di tre distinti enti condominiali, di cui uno super condominiale, con la conseguenza che i proprietari di immobile e box nei due diversi fabbricati si troverebbero a dover sostenere i costi di tre distinte gestioni, oltre ai costi di predisposizione dei nuovi Regolamenti e delle tabelle millesimali allegate.

Hanno sostenuto, di conseguenza, che non è possibile procedere allo scioglimento del Condominio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 61 e 62 disp. att c.c. e hanno concluso come in epigrafe trascritto.

Luigi Ciccotti, nonostante la rituale notificazione dell’atto di citazione, non si è costituito in giudizio ed è stato dichiarato contumace.



Con ordinanza 22.12.2016, il Giudice ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini dell'edificio D2 non citati in giudizio e ha invitato le parti a procedere alla mediazione nel contraddittorio con tutti i condomini, riservando al merito la decisione in ordine alla legittimazione a contraddire in capo al Condominio san Giorgio.

I signori Lionetti Agostina e Patrizia Paschetta si sono costituiti a seguito dell'integrazione del contraddittorio svolgendo le medesime difese dei convenuti già costituiti.

Concessi i termini per le memorie *ex art. 183 VI comma c.p.c.* e disposta CTU, la causa è stata assunta a decisione, a seguito del rigetto dell'istanza di comparizione del CTU a chiarimenti, sulle conclusioni come precisate all'udienza del 12.2.2019.

2. Sull'eccezione di improcedibilità dell'azione per mancato esperimento del procedimento di mediazione

L'eccezione di improcedibilità dell'azione per mancato esperimento del procedimento di mediazione deve essere rigettata avendo le parti proceduto alla mediazione obbligatoria nel termine disposto dal Giudice.

3. Sull'eccezione di improcedibilità dell'azione per omesso previo esperimento del arbitrato.

I convenuti costituiti, nella comparsa conclusionale, hanno eccepito l'incompetenza del Tribunale a decidere la causa in virtù della clausola arbitrale inserita nel regolamento di Condominio che all'art. 42 prevede che: *“Qualsiasi controversia tra condomini o fra loro e l'amministratore, avente per oggetto lo stabile o il presente regolamento di condominio, sarà risolta inappellabilmente da un arbitro amichevole eletto dalle parti d'accordo tra loro o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Torino.”*.

Tale eccezione processuale, non rilevabile d'ufficio, deve essere dichiarata inammissibile, in quanto proposta tardivamente, oltre il termine previsto dall'art. 167, secondo comma, c.p.c.

4. Sull'eccezione di improcedibilità dell'azione *ex adverso* proposta per mancata costituzione di tutti i proprietari convenuti.

Parte convenuta costituita, nella comparsa conclusionale, sostiene che non tutti i proprietari dell'edificio D2 sono regolarmente citati, con particolare riferimento a Luigi Ciccotti e a GENCARELLI Immacolata. Con riguardo al signor Luigi Ciccotti, parte convenuta assume che da informazioni assunte, e come da documentazione allegata, si è appreso che il signor Luigi Ciccotti è deceduto in data 13 marzo 2019, mentre con riferimento a Immacolata GENCARELLI adduce che la convenuta avrebbe venduto con atto notarile in data 5.10.2018 il proprio immobile alla signora Valenti Iosella.

L'eccezione appare priva di pregio.

Gli effetti della morte del contumace sono disciplinati dall'art. 300 ultimo comma c.p.c. il quale statuisce che se la morte è dichiarata o notificata dopo la chiusura della discussione davanti al collegio non produce effetto se non nel caso di riapertura dell'istruttoria.

Nel caso di specie la morte è stata documentata con la comparsa conclusionale, con la conseguenza che non produce effetto sul processo.

Per quanto riguarda, invece, la posizione di Immacolata Gencarelli, trova applicazione l'art. 111 c.p.c. in forza del quale: *“Se nel corso del processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie”*.



Ne discende che l'alienazione dell'immobile di Gencarelli Immacolata in favore di Valenti Iosella avvenuta nel corso del giudizio in data 5.10.2018 non produce alcun effetto sul presente processo che continua tra le parti originarie

5. Sull'eccezione di carenza di legittimazione del Condominio San Giorgio.

L'eccezione di carenza di legittimazione passiva del Condominio San Giorgio appare fondata.

Come statuito dalla Suprema Corte nella pronuncia n. 1460/2008: *“La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 131 c.c., comma 2, 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.p.c..*

Lo scioglimento del condominio determina, infatti, 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. (..)

Ne consegue che l'amministratore del condominio, in quanto non è titolare del diritto, è privo di legittimazione passiva, né può trarre il potere di rappresentanza dal mandato conferitogli dall'assemblea per resistere al giudizio concernente lo scioglimento del condomini, 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.p.c., comma 2.

L'applicazione dei principi richiamati al caso di specie comporta che la domanda proposta nei confronti del Condominio san Giorgio deve essere rigettata per carenza della legittimazione passiva.

6. Sullo scioglimento del Condominio

Le disposizioni normative che disciplinano lo scioglimento del Condominio sono gli articoli 61 e 62 disp. att c.c.

L'art. 61 statuisce 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'art. 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”.

L'art 62 disp. att. c.c. recita, invece: *“La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.*

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza 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'art. 1136 del codice stesso”.

La Suprema Corte, nella pronuncia n. 24380/2010 ha chiarito i presupposti perché lo scioglimento possa attuarsi statuendo che: *“A norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., - osserva questa Corte - lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c..*

Il tenore della norma, riferito all'espressione edifici autonomi esclude di per se che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine 'edificio' va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla Costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art. 62 citato, il quale fa riferimento all'art. 1117 cod. civ. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi).

In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art. 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi. Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere, in tale ipotesi che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa. (Cass. 18.7.1963 n. 1964).

Tali principi sono stati ribaditi nella pronuncia n. 16385/2018 che ha richiamato la consolidata interpretazione giurisprudenziale secondo cui *“la costituzione di condomini separati in luogo dell'originario unico condominio costituito da un edificio o da un gruppo di edifici è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., e suppone che l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.. Tale disciplina esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa o fiscale, giacché la costituzione di più condomini postula, piuttosto, la divisione del complesso immobiliare in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (che va apprezzata in fatto dai giudici del merito), indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere gestorio o contabile (arg. da Cass. Sez. 2, 18/04/2005, n. 8066; Cass. Sez. 2, 05/01/1980, n. 65; Cass. Sez. 2, 18/07/1963, n. 1964”.*

Con particolare riguardo allo scioglimento disposto dall'autorità giudiziaria, nella pronuncia della Cassazione n. 27507/2011 viene chiarito che: *“alla stregua di una corretta applicazione degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., l'autorità giudiziaria può disporre lo*



scioglimento del condominio solo quando un complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione, in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, pur potendo rimanere in comune tra gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod. civ., mentre, ove la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e siano necessarie opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio, e la costituzione di più condomini separati, possono essere approvati solo dall'assemblea condominiale con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio”.

In applicazione della normativa richiamata e della consolidata giurisprudenza formatasi in ordine alla disciplina dello scioglimento del Condominio deve, dunque, accertarsi:

1. Se l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi pur potendo mantenere in comune tra gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod. civ.;
2. Se la divisione verrebbe ad imporre limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale ad alcuni proprietari, escludendosi in tal caso lo scioglimento;
3. Se sia necessaria una modificazione dello stato delle cose e opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, escludendosi in tal caso lo scioglimento.

La CTU disposta nel corso del giudizio ha accertato che:

- “Il corpo di fabbrica, indicato con la sigla “E2” insiste sulla particella n. 890 ed è costituito da un edificio residenziale a pianta rettangolare, elevato a quattro piani fuori terra ad uso civile abitazione, oltre un piano sottotetto ed un piano interrato adibito a box auto e cantine (allegati n. 12,19). Il fabbricato è dotato di accessi pedonali posti in corrispondenza di Viale Parri n. 1,3,5 et 5A. Nel fabbricato sono collocati complessivamente come da denuncia al Catasto Fabbricato del Fg. 21 n. 8903: alloggi e cantine subalterni da n. 7 a n. 30; soffitte non abitabili (sgomberi) subalterni da n. 31 a n. 36; box auto subalterni da n. 37 a n. 66.”
 - Il corpo di fabbrica, indicato con la sigla “D2” insiste invece sulla particella n. 891, è costituito da un fabbricato avente forma ad “L” i cui assi hanno un orientamento Nord/Ovest – Sud/Est e Nord/Est -Sud/Ovest, ed è costituito da due ingressi pedonali posti in corrispondenza dei civici numeri 11-13 prospicienti direttamente su viale Parri, un altro ingresso dal civico 15 collocato all’incrocio tra via Parri e via Cavour, ed altri accessi pedonali su via Cavour, ai civici 59, 61et 61A (allegati n. 13,19). Nel fabbricato D2 sono collocati complessivamente come da denuncia al Catasto Fabbricati al Fg. 21, n. 891- alloggi e cantine subalterni da n. 9 a n. 47 e da n. 50 a n. 55; soffitte non abitabili subalterni da n. 48,49 e da n. 56 a n. 63; box auto subalterni da n. 64 a n. 92;
 - Il Regolamento di Condominio, pur essendo unico per i due corpi di fabbrica, contiene due distinte tabelle millesimali: la prima relativa all’edificio D2 e la seconda relativa all’edificio E2;
 - Nel Regolamento di Condominio si specifica chiaramente che gli edifici sono situati nel Comune di Piossasco, in viale Ferruccio Parri (ex via Cumiana) ed in Via Cavour e “sono costituiti da due corpi di fabbrica:
1. Edificio E2 sito in viale Parri n. 1-3-5-5/A-7, servito da tre scale, elevato su quattro piani fuori terra ad uso civile abitazione, un piano sottotetto oltre ad un piano interrato



adibito a box auto e cantine, entrostante al terreno della superficie catastale di 3.512 mq, quale risulta perimetrata dalle lettere A-B-C-D-A ... (allegato 1); il fabbricato si compone di 24 appartamenti, 6 locali di sgombero nel sottotetto, 24 cantine, 40 box auto.

Le aree di pertinenza del fabbricato, quindi di proprietà condominiale, sono riportate nell'allegato 1, ovvero:

- pensiline d'ingresso, corselli pedonale, vani scale C,B,A
- rampa per l'accesso carraio al locale interrato a area di manovra
- corridoio cantine
- giardini e cortili in uso esclusivo e perpetuo alle abitazioni al piano terreno
- il giardino condominiale con i relativi camminamenti"

2. Edificio D2 sito in viale Parri n. 9-11-13-15, Via Cavour n. 59-61, servito da 5 scale, elevato a quattro e cinque piani fuori terra ad uso civile abitazione, un piano sottotetto oltre ad un piano interrato adibito a box auto e cantine, entrostante a terreno della superficie catastale di 2.828 mq, quale risulta perimetrato dalle lettere A-D-E-F-A (allegato n. 1); il fabbricato si compone di 45 appartamenti, 10 locali di sgombero nel sottotetto, 45 cantine, 29 box auto.

Le aree di pertinenza del fabbricato, quindi di proprietà condominiale, sono riportate nell'allegato 1, ovvero:

- pensiline d'ingresso, corselli pedonale, vani scale H,G,F,E,D
 - rampa per l'accesso carraio al locale interrato a area di manovra
 - corridoio cantine
 - giardini e cortili in uso esclusivo e perpetuo alle abitazioni al piano terreno
 - il giardino condominiale con i relativi camminamenti"
- Il Regolamento di condominio è dotato delle seguenti tabelle di ripartizione delle spese:
- Tabella 1 relativa alla comproprietà delle parti condominiali comuni a tutti i condòmini di entrambi gli edifici (E2 e D2) concorso spese generali, diritto di voto nelle assemblee condominiali: permette di determinare i millesimi di proprietà di ogni singolo fabbricato ai fini della validità di deliberazione diritto di voto nelle riunioni condominiali;
 - Tabella 2 – già suddivisa per singolo fabbricato ;
 - Tabella 3 – già suddivisa per singolo fabbricato (concorrono solo gli alloggi);
 - Tabella 4 – già suddivisa per singolo fabbricato (concorrono solo le autorimesse);
 - Tabella 5 – già suddivisa per singolo fabbricato (concorrono ciascuna scala);
 - Tabella 6 – già suddivisa per singolo fabbricato (concorrono ciascuna scala);
- nell'attuale Regolamento di Condominio sono già divise e attribuite a ciascun fabbricato, ad esempio, le seguenti spese:
- art. 16 spese di riparazione, di manutenzione e di riparazione straordinaria7;
 - art. 17 scale ed ingressi;
 - art. 19 spese box autorimessa;
 - art. 20 spese manutenzione ascensore;
 - art. 20b spese energia elettrica parti comuni;
 - art. 21 spese relative all'acqua potabile;
 - art. 22 spese concernenti l'antenna centralizzata.
- l'unica tabella millesimale dell'attuale Regolamento di condominio che dovrebbe essere oggetto di modifica - qualora si addivenisse alla suddivisione in due autonomi fabbricati - è



la Tabella 1.

Così analizzati i dati fattuali riscontrati, il CTU ha affermato che:

- ✓ “I due edifici sono tra loro autonomi sia strutturalmente che funzionalmente:
 - il primo edificio (D2) è dotato di n. 5 scale indipendenti, una rampa carraia e un giardino;
 - il secondo edificio (E2) è dotato di n. 3 scale indipendenti, una rampa carraia e un giardino;
- ✓ Ogni fabbricato ha accesso autonomo alle proprie unità abitative nonché ai box di pertinenza dei citati alloggi¹⁵ e al giardino. Infatti: I due fabbricati, infatti, sono dotati di: pensiline d’ingresso dalle vie pubbliche e corridoi pedonali di accesso al giardino: autonomi per ciascuna scala. Ogni fabbricato è composto di più scale. Ogni scala ha accesso autonomo sia su cortile, sia su giardino nonché con accesso dalla via pubblica. Tale autonomia è comprovata altresì: dalla documentazione catastale attualmente presente al Catasto Fabbricati (allegati n. 12,13) atteso che le pensiline d’ingresso dalle vie pubbliche e i corridoi pedonali:
 - per il fabbricato E2 sono censite ai Subalterni 1,2,3 del mappale 890;
 - per il fabbricato D2 sono censite ai Subalterni 1,2,3,4,5 del mappale 891;
- ✓ dalle tabelle millesimali attualmente in vigore (allegato n. 18) si evince che le spese relative a ciascuna scala vengono ripartite esclusivamente per le unità immobiliari della scala di appartenenza.
- ✓ Le due rampe di accesso ai box dei piani interrati sono autonome. Ciascuna rampa carraia è dotata di un autonomo ingresso carraio (comandato elettricamente mediante telecomando) dotato di un proprio numero civico (viale Parri 7 per fabbricato E2 – via Parri 9 per fabbricato D2). Le due rampe carraie sono separate da un basso muretto che si interrompe in corrispondenza delle corsie di manovra dei box auto poste al piano interrato. Le due rampe carraie risultano della larghezza di circa ml 5,24 e ml 5,43 come da disegno allegato al verbale del 24 luglio 2018 e rispettano le dimensioni richieste dal D.M. 1 febbraio 1986 e s.m.i. Contrariamente alle due rampe carraie, che come detto sono già separate mediante un muretto basso, i due corridoi di manovra non sono tra loro separati. Nel caso di divisione, tali rampe conserverebbero le caratteristiche geometriche tali da rispettare le dimensioni richieste dal D.M. 01/02/1986 e s.m.i.; in questo caso, ciascuna rampa verrebbe impiegata per ciascun Condominio con doppio senso di marcia. La rampa carraia e il corridoio di accesso all’autorimessa del fabbricato E2, sono già censite con un autonomo subalterno (Fig. 21 n. 890, sub. 4) quale BCNC ai soli box auto del fabbricato E2. Viceversa, la rampa carraia e il corridoio di accesso all’autorimessa del fabbricato D2 sono censite con un autonomo subalterno (Fig. 21 n. 891, sub. 6) quale BCNC ai soli box auto del fabbricato D2. Attualmente, tutti i box auto sono dotati di telecomando e fruiscono di una rampa per l’accesso al piano interrato (rampa del fabbricato D2) e una per l’uscita (del fabbricato E2). Pertanto, tra le opere necessarie per la divisione, è da includere il costo per la separazione dei telecomandi delle aperture dei cancelli carrai.
- ✓ i fabbricati sono già dotati di autonomia impiantistica avendo:
 - illuminazione delle scale autonoma per ogni singola scala - i rispettivi contatori sono collocati nel vano contatori presente in ciascuna scala vicino a ciascun ascensore. In tale vano tecnico sono altresì collocati i contatori delle unità immobiliari della scala di



appartenenza.

- illuminazione corridoio delle cantine autonoma per ogni fabbricato. Ciascun fabbricato (E2 et D2) è dotato di un autonomo corridoio delle cantine (colorati in giallo e rosa nella sottostante planimetria) che di fatto rende comunicanti le scale di ciascun fabbricato al piano interrato. Esso è dotato di un unico impianto di illuminazione.
- impianto ascensore autonomo per ogni scala presente in ciascun edificio. Si è riscontrato sulla località la presenza di un contatore elettrico per il funzionamento dell'ascensore nel vano tecnico di ciascuna scala (tre scale per E2 et 5 scale per D2). Tale spesa viene ripartita alle singole proprietà di ciascuna scala in base alle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.
- impianto telefonico autonomo per ogni singola scala. In sede di OO.PP. del 24/07/2018 l'Amministratore ha riferito che *"i fabbricati non sono asserviti a livello condominiale della linea telefonica Telecom. In ogni scala è installato un GSM con una sim, le cui spese sono ripartite - per ogni scala - in base alla relativa tabella millesimale"*.
- impianto idrico autonomo per ciascun fabbricato e , come riferito dall'Amministratore, con autonomo contatore e una autonoma bolletta, il cui costo viene suddiviso per le singole proprietà private che vengono asservite (verbale del 24/07/2018).
- antenna TV centralizzata autonomo per ogni singola scala come riferito dall'Amministratore (24/07/2018).
- impianto del gas autonomo per ogni fabbricato (come riferito dall'Amministratore in sede di OO.PP. del 24/07/2018).
- illuminazione del corridoio dei box e giardino autonoma per ciascun fabbricato.
- illuminazione box auto privati: alcuni box auto sono privi di corrente elettrica. Altri, la maggior parte, hanno la corrente elettrica per la loro proprietà privata.
- impianto irrigazione giardini autonomo per ciascun fabbricato.
- impianto fotovoltaico autonomo.
- ciascun fabbricato è già dotato di un autonomo raccordo al collettore fognario nero posto sulla via Parri.

Accertate tutte le caratteristiche che ad avviso del CTU rendono i due edifici autonomi, lo stesso ha precisato che l'unico impianto che risulta in comune è quello antiincendio così descritto:

"- l'impianto antincendio ha un unico contatore acqua;

- l'attuale impianto antincendio ha tubo di adduzione acqua che corre sul muro esterno posto a destra della rampa di discesa (parete fabbricato D2).

A soffitto, a filo trave, si separano due rami: uno verso il fabbricato E2 e uno verso il fabbricato D2.

Ciascun ramo ha un tubo di adduzione d'acqua alle manichette antincendio presenti nell'autorimessa. Per precisione sono presenti complessivamente 9 estintori e 3 manichette antincendio.

Il bottone di allarme è collocato sul lato esterno del pilastro posto tra le due autorimesse che verrebbero a creare nell'ipotesi di suddivisione.

L'impianto è dotato di impianto elettrico per la pompa scaldante del tubo idrico antincendio19.

- l'unica autorimessa è attualmente dotata di un unico Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) rilasciato dai VV.FF. il 28/08/2004 (Pratica n. 44274)".



Il CTU ha, quindi, individuato le opere necessarie per la separazione dei due impianti e i costi relativi.

Il CTU ha, altresì, precisato che anche il giardino costituisce corpo unico e che per la divisione è necessario posare una recinzione sul confine tra le particelle 890 e 891 del Fg. 21 per il cui adempimento occorrerà presentare all'Ufficio Tecnico due pratiche SCIA (da presentarsi congiuntamente per i due fabbricati).

Il CTU ha, infine, indicato i costi amministrativi necessari per procedere allo scioglimento del Condominio e ha concluso sostenendo che è possibile costituire due autonomi Condomini in quanto esiste una autonomia strutturale dei due fabbricati.

Parte convenuta ha contestato le risultanze della CTU evidenziando che:

- sotto il fabbricato E2 vi sono 16 box in più rispetto alle abitazioni esistenti (tali box sono di proprietà di alcuni dei convenuti);
- al fg.21 n.890 è presente il sub.6 che ricomprende oltre al giardino condominiale anche i giardini in uso esclusivo degli alloggi al piano terreno: esso è in comune anche a tutte le unità abitative del fabbricato D2 e non è possibile modificare tale bene comune non censibile senza prima aver alienato tali proprietà.
- il Regolamento di Condominio, richiamato in ogni singolo atto notarile di compravendita, agli artt.1 e 2 afferma chiaramente l'indivisibilità dello stabile;
- il solaio di copertura, le griglie di aerazione non hanno alcuna autonomia strutturale ingegneristica ma sono un'unica struttura:
 - l'autorimessa è unica;
 - alcuni box sono alimentati dalla corrente elettrica delle singole abitazioni;
 - esiste un solo punto d'allaccio delle acque bianche.

Esaminate le risultanze della CTU e le contestazioni svolte da parte convenuta si ritiene di poter affermare che sussistono i presupposti per disporre lo scioglimento del Condominio.

Dalle risultanze della CTU, chiarite dalle fotografie allegate all'elaborato, si evince che i due corpi di fabbrica sono distinti e autonomi da un punto di vista strutturale, costituendo due separati edifici identificati come E2 e D2.

Lo stesso articolo 2 del regolamento di Condominio che recita: "*Sebbene per comodità di elaborazione siano state realizzate due tabelle di riparto spese separate per ogni edificio, il condominio è da considerarsi unico e indivisibile*", riconosce che si tratta di un complesso formato da due autonomi edifici.

L'affermazione secondo la quale "*il condominio è da considerarsi unico e indivisibile*" contenuta all'art. 2 del regolamento costituisce la conseguenza dell'originaria opzione attuata dal costruttore Edilgros di gestire unitariamente i due edifici costituendoli in un unico ente condominiale. Tale opzione iniziale, peraltro, non è qualificata dalla stessa disposizione regolamentare come inderogabile, apparendo solo la descrizione dell'originario assetto giuridico attribuito al complesso immobiliare, con la conseguenza che possono trovare applicazione nel caso di specie le disposizioni degli articoli 61 e 62 disp. att. c.c. che disciplinano lo scioglimento del Condominio.

Accertata l'applicabilità degli articoli 61 e 62 disp att. c.c., deve affermarsi che le risultanze della CTU consentono di concludere che lo scioglimento può essere pronunciato alla luce dell'autonomia strutturale delle due costruzioni e del rilievo che la divisione non imporrebbe limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale ad alcuni proprietari, né comporterebbe una



modificazione strutturale dello stato delle cose con una diversa sistemazione dei locali o delle dipendenze tra i Condomini.

Il CTU ha affermato che per realizzare lo scioglimento del Condominio sono necessari sia interventi all'impianto antiincendio dell'autorimessa e al giardino - realizzazione di nuovo muro, trasversale alla corsia di manovra, di compartimentazione, realizzazione nell'edificio E2 di un nuovo scolo acqua a pavimento per la raccolta delle acque piovane (pozzo perdente) e formazione di nuova pendenza del battuto per il convogliamento delle acque nella nuova caditoia, posa di una recinzione sul confine tra le particelle 890 e 891 del Fg. 21, sia pratiche amministrative - edilizie per giardino e autorimessa, presso i Vigili del fuoco per impianto antiincendio, variazioni catastali dei beni comuni non censibili (giardino e vialetti), revisione generale delle spese condominiali e costituzione di due nuovi Condomini (chiusura conti dell'attuale condominio, soppressione attuale codice fiscale, apertura di nuovi codici fiscali per ciascun condominio, apertura autonomo conto corrente per ciascun condominio; stipula di polizze assicurative per ciascun fabbricato) e redazione di due nuovi Regolamenti di Condominio con annessi adempimenti notarili. Tali interventi e pratiche, peraltro, non integrano una modificazione strutturale dello stato delle cose con una diversa sistemazione dei locali o delle dipendenze tra i Condomini, ma costituiscono solo interventi e pratiche necessari perché la legittima richiesta di scioglimento possa trovare attuazione nella pratica.

Né appaiono fondate le censure svolte da parte convenuta.

Si osserva, in primo luogo, che l'istituzione di due nuovi Condomini non sarebbe impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., di tal ché la problematica relativa al suolo comune, alle aree verdi, all'area di manovra, agli impianti fognari - acqua bianche - non rilevarebbe in alcun modo trattandosi di cose comprese tra quelle disciplinate dall'art. 1117 c.c.

Né assumono alcun rilievo le problematiche relative all'impianto antincendio, potendo lo stesso facilmente essere separato.

Parimenti irrilevanti sono i diversi e, in ipotesi, maggiori costi che potrebbero derivare dallo scioglimento del Condominio per alcuni condomini, rilevando esclusivamente, al fine di impedire la divisione, le limitazioni, le servitù o gli altri oneri di carattere reale e non i costi necessari per dare attuazione allo scioglimento.

Priva di pregio è poi la circostanza che alcuni condomini sono titolari di un immobile nell'edificio D2 e di un box in quello E2 o viceversa, in quanto la conseguenza è solo che detti condomini parteciperanno alle due assemblee e pro quota contribuiranno alle spese in base alle tabelle millesimali di ogni condominio.

Né, infine, rileva l'originaria presenza di un'unica Concessione edilizia e del permesso a costruire, trattandosi di atti aventi carattere amministrativo che hanno già interamente spiegato i loro effetti e che, in ogni caso, non interferiscono con le disposizioni privatistiche relative al Condominio negli edifici che disciplinano la comunione tra comproprietari di parti comuni e la gestione di servizi comuni.

Alla luce delle considerazioni svolte la domanda di scioglimento del Condominio San Giorgio sito in Piossasco deve essere accolta.

Gli interventi e le pratiche per attuare lo scioglimento sono quelli indicati dal CTU e, in particolare:

- interventi all'impianto antiincendio (pagg. da 35 a 38 CTU);



- interventi al giardino (pagg. 38 e 39 CTU);
- pratiche edilizie (SCIA) per autorimesse e giardino (pag. 39 CTU);
- pratiche per i VV.FF. (pag. 40 CTU);
- variazioni catastali dei beni comuni non censibili (giardino e vialetti) – pag. 40 CTU;
- chiusura conti dell'attuale condominio;
- soppressione attuale codice fiscale;
- apertura di nuovi codici fiscali per ciascun condominio;
- apertura autonomo conto corrente per ciascun condominio;
- stipula di polizze assicurative per ciascun fabbricato;
- redazione di due nuovi Regolamenti di Condominio e connessi adempimenti notarili.

7. Sulle spese di causa

Le spese di causa, tenuto conto che il Condominio San Giorgio si è costituito con il medesimo difensore dei convenuti e che il difensore ha redatto atti unici per tutte le parti dallo stesso rappresentante e difese, con la conseguenza che la loro posizione, ai fini della disciplina delle spese, può essere valutata unitariamente, seguono la parziale soccombenza *ex art. 92 c.p.c.* e devono essere compensate per un quinto e poste per i restanti quattro quinti a carico di parte convenuta.

Tali spese devono essere liquidate secondo il D.M. n. 55/14, scaglione compreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00 trattandosi di causa di valore indeterminabile, valore medio di liquidazione e così per € 7.254,00 per compensi, € 621,70 a titolo di esposti per l'intero e nella misura dei quattro quinti in € 5.803,20 per compensi, € 497,36 per esposti, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.

Le spese di CTU, nei rapporti interni tra le parti, devono essere poste definitivamente a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

DICHIARA INAMMISSIBILE l'eccezione sollevata da parte convenuta di improcedibilità per mancato esperimento della procedura arbitrale *ex art. 42* del Regolamento di Condominio;

RIGETTA le ulteriori eccezioni di improcedibilità dell'azione sollevate da parte convenuta;

RIGETTA la domanda proposta da parte attrice nei confronti del Condominio San Giorgio per difetto di legittimazione passiva;

SCIOGLIE il Condominio San Giorgio, sito in Piossasco viale Parri 1-3-5-5/A-7-9-11-13-15, Via Cavour n. 59-61 e **COSTITUISCE** due separati Condomini: Condominio di viale Parri n. 1-3-5-5/A-7 e Condominio di viale Parri n. 9-11-13-15, Via Cavour n. 59-61, disponendo i seguenti interventi e pratiche:

- interventi all'impianto antiincendio (pagg. da 35 a 38 CTU);
- interventi al giardino (pagg. 38 e 39 CTU);
- pratiche edilizie (SCIA) per autorimesse e giardino (pag. 39 CTU);
- pratiche per i VV.FF. (pag. 40 CTU);
- variazioni catastali dei beni comuni non censibili (giardino e vialetti) – pag. 40 CTU;
- chiusura conti dell'attuale condominio;



- soppressione attuale codice fiscale;
- apertura di nuovi codici fiscali per ciascun condominio;
- apertura autonomo conto corrente per ciascun condominio;
- stipula di polizze assicurative per ciascun fabbricato;
- redazione di due nuovi Regolamenti di Condominio e connessi adempimenti notarili.

CONDANNA parte convenuta a rifondere in favore di parte attrice i quattro quinti delle spese del presente giudizio liquidati, in tale misura, in € 5.803,20 per compensi, € 497,36 per esposti, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge, disponendo la compensazione tra le parti del restante quinto di spese.

PONE definitivamente le spese di CTU, nei rapporti interni tra le parti, a carico di parte convenuta.

Torino, 4 giugno 2019

Il Giudice
dott. Simonetta Rossi

