

SENTENZA N.
R.G. 69133/2006

SENT. N° 7383/09
REP. N° 6062/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al N. 69133/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliata in
[REDACTED] Milano, nel proprio studio rappresentata e difesa da se stessa e
dall'avv. Camillo Scarselli

attrice

contro

[REDACTED], [REDACTED] elettivamente
domiciliato in via Cesare Mangili 2, Milano, presso e nello studio degli avv.ti Bruno
e Aldo Finzi e Carlo Comerio che lo rappresentano e difendono

convenuto

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso come da fogli allegati alla udienza del
30/09/08.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 9/11/06, [redacted] premesso di essere proprietaria di un immobile ad uso negozio nel Condominio di [redacted] Milano, proponeva impugnazione avverso la delibera di approvazione dei consuntivi 2004/2005, 2005/2006 e preventivo 2006/2007 assunta dal Condominio di [redacted]

[redacted] Milano in data 10/10/06 chiedendo di dichiararne la nullità, l'annullamento e comunque l'inefficacia; di accertare e dichiarare quale fosse la corretta tabella del riscaldamento sulla base della attuale situazione di fatto del fabbricato e, conseguentemente, quale fosse l'importo delle spese di riscaldamento a carico dell'unità immobiliare consistente in un vano ad uso negozio al piano terra con annessi un vano cantina e un vano WC, sulla base dei costi esposti nei rendiconti 2004/2005, 2005/2006.

A fondamento dell'impugnazione [redacted] proponeva che: aveva acquistato il negozio de quo in data 26/09/05 sprovvisto di elementi radianti collegati all'impianto di riscaldamento condominiale e che il Condominio continuava ad addebitarle le spese relative non solo alla manutenzione, ma anche al consumo dell'impianto di riscaldamento risultando, pertanto, tale pretesa del tutto illegittima.

Si costituiva in giudizio il Condominio [redacted] Milano, eccependo in via preliminare la decadenza dell'attrice dal diritto di proporre l'impugnazione della delibera per il mancato rispetto del termine di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 c.c.; nel merito, e, previa C.T.U. volta ad accertare lo stato dei luoghi in ordine all'impianto di riscaldamento e l'incidenza del distacco dello stesso sulla gestione dell'impianto e sui consumi dei locali di proprietà dell'attrice, chiedeva di assolvere il Condominio convenuto da qualsiasi domanda attorea e in via subordinata di accertare e dichiarare la percentuale di spettanza dell'attrice in merito alla gestione del servizio di riscaldamento.

Radicatosi il contraddittorio, il Giudice concedeva i termini ex art. 183, co VI, c.p.c. e, successivamente, ammetteva l'interrogatorio formale dell'amministratore del Condominio nonché la testimonianza della dante causa [redacted] sig.ra

██████████ fissando per l'assunzione della prova l'udienza del 16/01/08 e riservando ogni provvedimento in merito all'istanza di C.T.U..

All'esito delle prove orali il Giudice invitava le parti a definire la causa in via transattiva e a tal fine fissava l'udienza del 23/06/08 e del 30/09/08.

A tale ultima udienza, rilevato che il tentativo di conciliazione aveva dato esito negativo, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni in data 5/12/08.

Espletato tale incombenza la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVAZIONI

Preliminarmente occorre sciogliere la riserva assunta da questo Giudice circa l'ammissione della C.T.U. volta ad accertare l'incidenza del distacco dall'impianto di riscaldamento sulla gestione dell'impianto, l'influenza del medesimo sul calore dei locali di proprietà dell'attrice e la quantificazione della relativa spesa a suo carico.

Tale istanza, formulata da entrambe le parti, deve essere rigettata, atteso che la C.T.U. non può essere sostitutiva dell'onus probandi che incombe sulle parti e in quanto, nella specie, la C.T.U. risulta essere irrilevante ai fini della causa.

Quanto alla decadenza dell'attrice dal diritto di proporre impugnazione per decorrenza dei termini ex art. 1137 c.c., eccepita da parte convenuta in via preliminare, questo Giudice reputa di non dover pronunciare, atteso che la stessa domanda non è stata più riproposta in sede di precisazioni delle conclusioni, dovendosi ritenere pertanto rinunciata.

Circa il merito, la censura mossa dall'attrice avverso la delibera dell'assemblea del Condominio di ██████████ assunta in data 10/10/06, risulta essere priva di fondamento per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Esponendo l'attrice di non usufruire del servizio di riscaldamento centralizzato per essersene distaccata la sua dante causa nel 2002 e per tale ragione, essendo legittimo il distacco dall'impianto centralizzato, affermava di non essere tenuta a partecipare

alle spese relative all'uso dell'impianto. L'art. 11 del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, secondo la lettura fattane dall'attrice, farebbe riferimento all'impossibilità per il condomino, rinunciando al diritto sulle cose, di sottrarsi alle spese per la sola conservazione dell'impianto di riscaldamento e non alle spese per l'uso conformandosi al dettato normativo.

Il Giudice osserva, in via generale, che secondo consolidata giurisprudenza è "legittima la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale ed il distacco dall'impianto centralizzato, senza necessità di autorizzazione o di accettazione da parte degli altri partecipanti, ove l'interessato dimostri che dalla rinuncia e dal susseguente distacco non derivi un aggravio di spese per i condomini che continuano ad usufruirne, né uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio" (Cass. n. 5974/2004; Cass. n. 6923/2001).

Ciò posto, non risulta tuttavia provato dall'attrice l'assenza di pregiudizio a seguito di detto distacco sia per la gestione dell'impianto sia in merito all'aggravio delle spese per gli altri condomini. A tal fine nessuna relazione tecnica risulta essere stata mai prodotta né dall'attrice, né dalla sig.ra Ivana Iammetti, dante causa e teste dell'attrice, che all'udienza del 16/01/08 dichiarava *"che l'amministratore ha autorizzato il distacco ma ha fatto presente che per il regolamento avremmo dovuto continuare a pagare le spese"*.

Alla stessa udienza l'amministratore del Condominio, interrogato, dichiarava *"di non poter stabilire una riduzione di spesa dell'impianto a seguito del distacco"*.

Nel caso di specie, l'art. 11 Regol., vincolante per tutti i condomini stante la natura contrattuale, in punto spese statuisce che *"nessun condomino può sottrarsi al pagamento del suo contributo nelle spese, neppure neanche abbandono"*. Precisa inoltre che dette spese sono inerenti alla *"conservazione e manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni"*.

Dal tenore letterale si evince che il regolamento ha fatto riferimento alla totalità delle spese inerenti e alla manutenzione dei beni e all'erogazione dei servizi comuni a cui è da ricondursi il servizio di riscaldamento.

Per le argomentazioni sopra dedotte, anche qualora il distacco fosse giustificato dal risparmio energetico e tecnicamente provato, non viene meno l'onere dell'attrice di contribuzione alle spese di consumo relative all'impianto di riscaldamento.

Nel Condominio degli edifici l'obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione e conservazione dei beni comuni e di prestazione dei servizi comuni, che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, è disciplinato dall'art 1123 c.c..

La materia della ripartizione delle spese condominiali non è, tuttavia, disciplinata da norme inderogabili, in quanto riguarda esclusivamente l'interesse patrimoniale disponibile dei singoli partecipanti ed in considerazione del disposto dell'art. 1123 co. 1 c.c., che fa salva la diversa convenzione (con previsione di regolamentazione pattizia derogatoria riferibile ed estensibile anche all'art. 1123 co. 2 e co. 3 c.c.), nonché dell'art. 1138 ult. co. c.c., che non menziona come inderogabili le norme dell'art. 1123 c.c. (Cass. n. 641/2003; Cass. n. 3944/2002; Cass. n. 2833/1999).

Si ravvisa quindi nella disciplina regolamentare contrattuale del Condominio [redacted] [redacted] Milano, una deroga pattizia ai criteri di legge invocati dall'attrice, la cui impugnazione e domanda di esonero dalle spese devono pertanto essere respinte.

Il rigetto delle doglianze di parte attrice comporta la condanna della stessa al pagamento delle spese di lite, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta l'impugnazione proposta dall' [redacted] verso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] Milano tenutasi in seconda convocazione in data 10/10/06.

2) condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio [redacted] Milano che si liquidano in complessivi € 5.855,65 (di cui € 1832,00 per diritti, € 4.000,00 per onorari, € 23,65 per spese) oltre rimborso forfetario 12,5% e oneri di legge.

Così deciso in Milano, 04/06/09

Il Giudice

Agata Buttarelli

