

SENTENZA N.
N. 19602/2006 R.G.

SENT. N° 5559/08
REP. N° 4694/08

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

dott.ssa Daniela Troiani
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 16 marzo 2006

DA

[REDACTED] (P.IVA [REDACTED]) in persona del legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Calvi ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, viale Lombardia n. 12, come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO "[REDACTED]"
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona del suo Amministratore *pro tempore* dott. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. Luca Saccomani, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via San Barnaba n. 30, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 16 marzo 2006 la Fingeco srl proponeva tempestiva impugnazione avverso la delibera assunta in data 14 febbraio 2006, con suo voto contrario, dall'assemblea del Condominio [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED], chiedendo che il Tribunale, previa sospensione dell'esecutorietà, nel merito accertasse l'obbligo di riparto tra tutti i condomini delle spese di manutenzione straordinaria e di conservazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale e dichiarasse la nullità e l'inefficacia della delibera medesima nella parte in cui, in relazione al punto 1) dell'ordine del giorno ("approvazione consuntivi gestione 1/7/04 - 30/6/05, installazione defangatore impianto riscaldamento, ripristino androne via [REDACTED] e loro ripartizione"), aveva previsto il riparto della spese di Euro 11.616,00 per la collocazione di un defangatore tra i soli fruitori del servizio di riscaldamento centralizzato; chiedeva, inoltre, che il Tribunale dichiarasse la nullità e l'inefficacia della delibera inerente al punto 2) dell'ordine del giorno ("nomina e conferma dell'Amministratore e suo emolumento"), per difetto del *quorum* di cui all'art. 1336 comma 2 cod. civ., in ogni caso con vittoria di spese di giudizio.

La [REDACTED] proprietaria di un'unità immobiliare nello stabile di via [REDACTED] [REDACTED] e partecipante alla comunione sulle parti indivise per complessivi 34,15 millesimi, evidenziava a supporto della propria iniziativa giudiziaria che, secondo consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, il diritto del condomini di staccarsi dall'impianto di riscaldamento centrale non esonerava lo stesso dal partecipare alle spese di manutenzione (di nature straordinaria) e di conservazione finalizzate a mantenere in efficienza l'impianto medesimo; pertanto, il costo del "defangatore" avrebbe dovuto essere ripartito fra tutti i condomini e non solo fra coloro che beneficiavano dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Con riferimento al secondo motivo di impugnazione, la [REDACTED] rilevava che i piani di riparto inoltrati dall'amministratore non menzionavano quali condomini "[REDACTED]", dal che derivava l'inesistenza del voto espresso da tali soggetti per complessivi millesimi 72,31; conseguentemente i millesimi validamente presenti in assemblea non erano pari a 651,47, bensì pari a 579,16 (651,47 - 72,31) e, essendo stato espresso voto contrario alla nomina dell'Amministratore da parte di condomini rappresentanti 96,20 millesimi ([REDACTED]) [REDACTED], il *quorum* di fatto raggiunto era di 482,96 millesimi (579,16 - 96,20), inferiore a quello previsto dall'art. 1336 comma 2 cod. civ.

L'opponente concludeva, quindi, nei termini predetti.

Si costituiva il convenuto Condominio, contestando la fondatezza delle domande attoree e chiedendone il rigetto.

Con riferimento al primo motivo d'impugnativa esponeva quanto segue.

Il Condominio, sito in [redacted] avente ingresso da via [redacted] era stato costituito nel 1996, a seguito del frazionamento operato dal precedente unico proprietario. Lo stabile condominiale era originariamente dotato di un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, che peraltro, a seguito del distacco legittimamente effettuato da molti condomini, sopravviveva unicamente per il funzionamento a favore dodici unità immobiliari, complessivamente appartenenti ad otto proprietari, tra cui la [redacted]

Essendo stato lamentato lo scarso apporto di calore da parte di alcuni dei proprietari delle unità immobiliari rimaste allacciate all'impianto centralizzato, il Condominio aveva disposto accertamenti ed un'impresa specializzata, rilevata la presenza di fanghiglia all'interno dell'impianto, aveva consigliato l'installazione di un "defangatore", avente la funzione di depurare il liquido circolante nell'impianto stesso.

Ciò premesso, il Condominio, a supporto della validità della ripartizione della spese per il predetto defangatore fra i soli beneficiari dell'impianto di riscaldamento centralizzato, richiamava l'art. 3 del Regolamento condominiale di natura contrattuale, secondo cui: *"Le proprietà delle singole unità immobiliari hanno la facoltà di realizzare un proprio impianto autonomo di riscaldamento, a proprie cure e spese e nel rispetto delle normative vigenti, con conseguente distacco da quello centrale, nulla più dovendo in tal caso come ripartizione spese condominiali ad esso relative e senza che ciò comporti oneri o richieste risarcitorie da parte dei condomini"*

Rilevava parte convenuta che, poiché tale previsione del Regolamento contrattuale, "vincolante alla stregua di una vera e propria legge interna al Condominio", aveva riconosciuto il diritto di ciascun condomino a realizzare un impianto autonomo di riscaldamento con distacco da quello centrale e con esonero, in tal caso, da tutte le spese connesse all'impianto centralizzato, la delibera doveva ritenersi pienamente valida.

In ordine all'impugnativa relativa alla decisione assembleare assunta con riferimento al punto 2) dell'ordine del giorno, concernente la "nomina o conferma Amministratore e suo emolumento", il Condominio convenuto rilevava che, contrariamente a quanto affermato dalla Fingeco, la Chiara Immobiliare, la [redacted] e la [redacted] erano condomini e che in realtà era intervenuto un errore nel computo dei millesimi dei condomini presenti all'assemblea, in quanto alla [redacted] erano stati riconosciuti 232,23 millesimi invece dei 314,88 dei quali era portatrice, ma tale errore determinava conseguenze opposte a quelle sostenute dall'opponente; infatti in base alla correzione dell'errore il totale dei presenti era di

734,12 millesimi ed i voti favorevoli corrispondevano a 617,99 millesimi, risultando ampiamente superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 comma 2 cod. civ.

Conseguentemente il Condominio, contestata altresì la fondatezza dell'istanza di sospensione dell'esecutorietà della delibera, chiedeva che il Tribunale respingesse le domande della [redacted] con condanna di quest'ultima alla rifusione delle spese processuali.

Il giudice respingeva l'istanza di sospensione in ragione della natura meramente economica del pregiudizio lamentato, e, concessi i termini di cui all'art. 183 comma 6° CPC, su concorde richiesta delle parti fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni.

Espletato detto adempimento dai procuratori della [redacted] e del Condominio nei termini in epigrafe riportati, il giudice assumeva la causa in decisione, con assegnazione dei termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'art. 3 del regolamento del Condominio "[redacted]", avente pacificamente natura contrattuale (circostanza, quest'ultima, affermata da parte convenuta e non contestata dall'attrice), prevede che:

"Il locale caldaia ubicato al 2° sotterraneo non è parte comune, ma di proprietà esclusiva della [redacted]. Detto locale viene gravato da servitù a favore del Condominio fino a quando la caldaia sarà in uso comune. I costi di gestione e manutenzione di detta caldaia e locale vengono ripartiti secondo la tabella millesimale di riscaldamento qui allegata.

Le proprietà delle unità immobiliari hanno la facoltà di realizzare un proprio impianto autonomo di riscaldamento, a proprie cure e spese e nel rispetto delle normative vigenti, con conseguente distacco da quello centrale, nulla più dovendo in tal caso come ripartizione spese condominiali ad esso relative e senza che ciò comporti oneri o richieste risarcitorie da parte dei condomini. Le proprietà potranno in qualsiasi momento fare richiesta al condominio di rinunciare ai propri impianti individuali e di allacciarsi a quelli comuni, ove ancora esistenti, con accollo dei relativi costi".

Il Condominio convenuto sostiene che in forza di tale previsione del regolamento condominiale contrattuale non solo le spese di uso e gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ma anche quelle di conservazione e di manutenzione straordinaria debbano essere ripartite esclusivamente fra i condomini che ancora non hanno realizzato il distacco delle proprie unità immobiliari dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Tale posizione non appare condivisibile.

Invero, l'art. 1138, comma 4°, cod. civ. stabilisce che le norme del regolamento di condominio non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto, dalle convenzioni "e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137". In proposito va detto che la natura contrattuale dei regolamenti condominiali rileva quando la norma del regolamento incida sui diritti dei singoli condomini sia sulle cose comuni sia sulle porzioni di proprietà esclusiva (v. Cass. S.U. sent. n. 943/1999), in quanto i regolamenti contrattuali possono prevedere limitazioni a tali diritti (cfr. Cass. sent. 4851/1988), ma non possono comunque derogare alle previsioni di cui agli articoli del codice civile specificamente indicati, fra i quali figura -con particolare riferimento all'argomento oggetto del contendere- l'art. 1118 comma 2° cod., civ, il quale stabilisce che "Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette (ndr: cioè sulle cose comuni), sottrarsi al contributo sulle spese per la loro conservazione".

Orbene, la giurisprudenza di legittimità ha fatto chiara applicazione di tali principi normativi, evidenziando, con la sentenza n. 6923 del 2 marzo 2001, che il condomino che rinunci al servizio centralizzato di riscaldamento "mentre è esonerato, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 comma 2° cod. civ., dal dover sostenere le spese (carburante) per l'uso del servizio centralizzato, è invece obbligato (stante l'inderogabilità, ex art. 1138 ultimo comma cod. civ., della disposizione di cui all'art. 1118, comma 2°, cod. civ.) a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (*ex plurimis* Cass. 20/2/1998 n. 1775, Cass. 12/11/1997 n. 11153, Cass. 24/11/1997 n. 11717)". Nella stessa pronuncia la S.C. sottolinea espressamente che "il regolamento condominiale di natura contrattuale...non può derogare alle disposizione richiamate dall'art. 1138, ultimo comma, cod. civ." e quindi tale regolamento "non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento con esonero dall'obbligo del contributo nelle spese di conservazione e manutenzione di detto impianto".

Particolarmente pertinente appare, inoltre, il riferimento alla recente sentenza della Corte di Cassazione n. 7708 del 29 marzo 2007, nella quale il giudice di legittimità, dopo aver affermato che il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato ed a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, oppure abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento

delle spese occorrenti per il suo uso, ha affermato che "è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare".

Con specifico riferimento al caso di specie, rileva il giudicante che il fatto che il regolamento condominiale riconosca a priori la facoltà del condomino di distaccare la propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato non esclude affatto che la proprietà dell'impianto centrale continui a fare capo a tutti i condomini (che abbiano o meno realizzato un impianto autonomo di riscaldamento) ed anzi tale rilievo trova conferma nella disposizione del regolamento che prevede, per coloro che abbiano optato per il riscaldamento autonomo, la possibilità di rinunciare a quest'ultimo e collegarsi nuovamente all'impianto centrale (v. ultima parte art. 3 regol. cond.).

Pertanto, poiché l'obbligazione relativa alla spese di conservazione e manutenzione straordinaria è *propter rem*, ritiene il Tribunale che il citato art. 3 del regolamento debba interpretarsi nel senso che non possano porsi a carico dei condomini che abbiano realizzato il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento le spese di uso e gestione ordinaria di quest'ultimo, mentre quelle di manutenzione straordinaria e di conservazione permangano comunque a carico di tutti i condomini.

D'altro canto, la diversa interpretazione proposta dal Condominio convenuto -secondo cui i condomini che hanno optato per il riscaldamento autonomo sarebbero esonerati anche delle spese di manutenzione straordinaria e di conservazione dell'impianto centrale- determinerebbe, per le ragioni predette, un giudizio di nullità della norma del regolamento condominiale.

Alla luce dei rilievi che precedono, poiché le spese di conservazione e manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale di riscaldamento centralizzato devono essere ripartite fra tutti i condomini e l'installazione del "defangatore" deve certamente ricondursi nell'alveo di tali spese (trattandosi di un dispositivo volto all'eliminazione della fanghiglia ed a garantire una miglior circolazione del liquido all'interno dell'impianto), va annullata la delibera assunta in data 14 febbraio 2006 dall'assemblea del Condominio [redacted] con riferimento al punto 1) dell'ordine del giorno, nella parte in cui ha deliberato il riparto della spese di Euro 11.616,00 per la collocazione del predetto "defangatore" fra i soli fruitori del servizio di riscaldamento centralizzato.

Deve poi considerarsi che la [redacted] ha impugnato la citata delibera assembleare del 14 febbraio 2006 nella parte inerente il punto 2) dell'ordine del giorno ("nomina o conferma Amministratore e suo emolumento") per mancato raggiungimento del *quorum* di cui all'art. 1136 comma 2° cod. civ.; infatti, l'attrice ha contestato la qualità di condomini di [redacted] rilevando che i piani di riparto inoltrati dall'Amministratore non riportavano tali nominativi ed affermando, quindi, l'inesistenza del voto espresso da tali soggetti, per un totale di 72,31 millesimi, con la conseguenza che i voti favorevoli alla conferma dell'amministratore utilmente espressi erano pari a 482,96 millesimi, e quindi insufficienti.

Parte convenuta, pur affermando che i tre predetti nominativi corrispondevano ad altrettanti effettivi condomini, ha evidenziato che, correggendo alcuni errori materiali nei quali si era incorsi nella redazione del verbale dell'assemblea condominiale ed utilizzando la cosiddetta prova di resistenza, il conteggio dei voti favorevoli all'amministratore, pur non tenendo conto dei nominativi contestati, avrebbe consentito di accertare l'avvenuto raggiungimento della maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 2° cod. civ.

Rileva il giudicante che la difesa del Condominio sotto tale profilo risulta fondata.

Va infatti detto, anzitutto, che alla luce dei dati rilevabili dal "riparto consuntivo spese generali gestione dal 1/07/2004 al 1/07/2005", prodotto dalla stessa parte attrice quale doc. 4 e sotto questo specifico profilo non contestato, si evidenziano gli errori materiali contenuti nel suddetto verbale di assemblea con riferimento ai millesimi attribuiti ai condomini [redacted] in quanto la prima, proprietaria di diverse unità immobiliari, risulta complessivamente titolare di 314,88 millesimi e non di 232,23 millesimi (come invece indicato nel verbale), mentre la seconda risulta titolare di 36,14 millesimi invece di 14,35.

Orbene, attribuendo i giusti millesimi ai citati condomini e pur escludendo dal computo i tre nominativi oggetto di contestazione e la relativa quota millesimale, risulta pienamente rispettata la previsione di cui all'art. 1136 comma 4° in relazione al comma 2° cod. civ., avendo espresso voto favorevole alla conferma dell'amministratore 8 condomini su 11 presenti per un totale di 544,51 millesimi.

La delibera relativa al punto 2) dell'ordine del giorno è stata, quindi, validamente assunta e la relativa impugnazione proposta alla Fingeco va respinta.

Considerato l'esito della lite, si ritiene che sussistano i presupposti per dichiarare la compensazione fra le parti delle spese processuali in ragione di metà e per condannare il condominio convenuto alla rifusione a favore della [redacted] della residua quota di metà, liquidata come in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- annulla la delibera assunta dall'assemblea del "Condominio [redacted] [redacted] in data 14 febbraio 2006 nella parte in cui ha stabilito il riparto della spesa di Euro 11.616,00 per la collocazione di "defangatore" tra i soli fruitori del servizio di riscaldamento centralizzato, trattandosi invece di spesa da ripartire tra tutti i condomini;
- respinge la domanda di declaratoria di "nullità e inefficacia" della delibera assunta dalla predetta assemblea in data 14 febbraio 2006 con riferimento al punto 2) dell'ordine del giorno;
- dichiara compensate fra le parti le spese processuali in ragione di metà e condanna il convenuto alla rifusione a favore dell'attrice della residua quota di metà, liquidata in Euro 650,00 per diritti, Euro 113,65 per spese ed Euro 1.400,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 10 marzo 2008.

Il giudice
dott.ssa Daniela Troiani



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
30 APR. 2008
IL CANCELLIERE
MILANO, ITALIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il 10 MAR 2008



IL CANCELLIERE