

SENT. N° 1691/07  
REP. N° 1348/07

N.Sent.

N.31677/2004 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice  
monocratico dott.ssa Paola Folci,

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

[REDACTED]

Elettivamente domiciliati in [REDACTED]

presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende

**ATTORI**

**CONTRO**

[REDACTED]

Elettivamente domiciliato in [REDACTED]

presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende

**CONVENUTO**

**CONTRO**

[REDACTED]  
Elettivamente domiciliati in [REDACTED]

presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende

**TERZO CHIAMATO**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] convenivano in giudizio il [REDACTED] onde ottenerne la condanna al risarcimento dei danni dagli stessi subiti a seguito della carente o mancata erogazione del servizio di riscaldamento nell'appartamento di loro proprietà sito nel complesso immobiliare convenuto, nel periodo 1997/98 - 2002/03.

Il condominio costituitosi eccepiva in primis la propria carenza di legittimazione passiva, chiedeva in subordine, il rigetto delle domande attoree.

Su richiesta della difesa degli attori, il Giudice autorizzava l'integrazione del giudizio nei confronti del condominio di [REDACTED] che, regolarmente costituitosi eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva e chiedeva il rigetto delle domande attoree.

Istruito il giudizio, escussi i testi, precisate le conclusioni come da fogli allegati, la causa veniva trattenuta in decisione.

**X X X**

Gli attori dapprima come affittuari e poi come proprietari dei locali siti al nono piano dell'immobile di [REDACTED], facente parte di un complesso di edifici autonomi ma serviti da un unico impianto di riscaldamento per la gestione del quale era stato costituito il [REDACTED] [REDACTED], lamentano una insufficiente erogazione di calore.

Tale situazione di fatto viene confermata nel corso di un accertamento tecnico preventivo, a seguito del quale il consulente accerta l'esistenza di "un difetto nella parte terminale della colonna montante dell'impianto a servizio del corpo scaldante".

Per rimediare all'insufficiente erogazione di calore il consulente ritiene sia utile sostituire l'ultimo tratto della colonna montante, ottavo e nono piano, con relativo bilanciamento dei detentori.

A seguito della ristrutturazione della rete di distribuzione e della installazione delle sottostazioni di scambio collocate ai piedi del fabbricato, l'erogazione di calore si rileva normale, a partire dalla stagione invernale 2003/2004.

Questi i fatti: ora gli attori chiedono di essere risarciti per le spese sostenute e i danni subiti nel periodo in cui l'erogazione di calore è stata deficitaria, chiamando in causa dapprima il condominio che gestisce l'impianto di riscaldamento ([REDACTED]) e poi anche il proprio stabile ([REDACTED]).

Entrambi i condominii eccepiscono la propria carenza di legittimazione passiva asserendo il primo, che la propria competenza si limita alla gestione della centrale termica e della distribuzione di calore sino all'ingresso di ogni fabbricato ad essa allacciato, mentre spetterebbe al secondo, cioè ad ogni singolo condominio, comproprietario della [REDACTED]

la gestione delle colonne montanti sino alla diramazione all'interno di ogni appartamento.

Il secondo, condominio dal canto suo, rileva di avere la gestione delle parti comuni del proprio condominio ma non quella del servizio di riscaldamento che è di competenza del condominio

che eroga il servizio di riscaldamento e gestisce gli impianti.

Dalla documentazione prodotta ( doc. convenuto e doc. terzo chiamato), si rileva che la centrale termica è di proprietà comune a diversi stabili così come è comune la rete di distribuzione del riscaldamento che si estende dal suo punto di derivazione sino alla diramazione a ciascun locale e servizio dei singoli condomini (nel doc. / condomini( doc. ) ad essa allacciati.

La semplice lettura del regolamento di condominio del " riportando differenti termini (condomini nel doc. e condomini nel doc. ), non è decisiva.

Si ravvisa quindi la necessità di interpretare la suddetta norma regolamentare.

Il Condom. eroga il servizio di riscaldamento e riscuote le quote di spesa di fornitura, potendo attivarsi in caso di inadempimento azionando il giudizio per il recupero.

Gli attori chiedono la restituzione di  $\frac{1}{4}$  delle spese di riscaldamento da loro corrisposte . Tali somme sono state versate, come risulta per tabulas, all'Amm.ne è quindi indubbio che dovrà essere chi ha percepito quelle cifre a doverle restituire.

Nei rapporti tra attori e deve considerarsi del tutto esclusa la che ha unicamente rapporto con la la quale ultima, peraltro, non ne ha richiesto la chiamata in giudizio.

Fermo dunque, nei rapporti tra le parti, l'obbligo di [redacted] di provvedere, non solo all'erogazione di calore ma altresì alla manutenzione degli impianti, così si può evincere dalla incontestata esistenza di contratto di appalto tra [redacted] ( docc. [redacted] ), volto appunto ad assicurare la manutenzione degli impianti (nel contratto si legge tra l'altro al punto [redacted] dell'allegato [redacted] che la [redacted] dovrà provvedere alla " ricerca, riparazione/sostituzione tratti di tubazioni verticali e/o orizzontali interne ai fabbricati..."), ne va che [redacted] dovrà essere considerata responsabile e come tale condannata al risarcimento dei danni.

In merito alla quantificazione dei danni questo giudice, a seguito della documentazione prodotta e delle prove testimoniali assunte, ritiene che agli attori spettino le seguenti somme:

€ [redacted] a titolo di ripetizione di  $\frac{1}{4}$  del totale dei contributi corrisposti per il riscaldamento per le stagioni 1997/98 - 2002/03, non avendo fondamento, tra l'altro, l'eccezione sollevata dal condom. Convenuto di carenza di legittimazione attiva degli attori che hanno dimostrato per tabulas, di aver corrisposto regolarmente gli importi richiesti per il riscaldamento dapprima come conduttori e in seguito come proprietari dei locali de quo.

€ [redacted] a titolo di maggior onere sopportato per il consumo di energia elettrica. In corso di causa, sia con prove testimoniali che documentali è stato accertato l'entità degli esborsi sostenuti per sopperire al carente riscaldamento ( spese per stufa, maggior consumo di energia).

€ [redacted] a titolo di rimborso delle competenze liquidate dal Giudice di Pace a favore del perito Geom. [redacted] documentalmente provato con la fattura quietanzata.

€ [redacted] per spese tecniche e legali sostenute dagli attori nel procedimento di Atp, così come documentalmente provato ( docc. [redacted] ). Agli attori non può essere invece liquidato il cosiddetto "danno biologico", non avendo fornito prova adeguata in merito.

La documentazione prodotta non denota di per sé un quadro patologico collegabile ai fatti per cui è causa.

Non vi è alcuna certezza, né sono state dedotte prove idonee a condurre a risultati sicuri sul nesso tra insufficienza di calore e stato di salute della Sig.ra [redacted] e "stati d'ansia" del Sig. [redacted].

Mentre appare meritevole di risarcimento in via equitativa, gli inconvenienti e l'indubbio disagio sopportato dagli attori a causa della situazione in cui si sono trovati per diversi anni a seguito anche dell'inerzia da parte dell'ente preposto alla gestione del riscaldamento.

Per quest'ultima voce, a questo giudice appare equo liquidare complessivamente per entrambi gli attori la somma di € [redacted].

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo, tenendo in considerazione che la chiamata in causa del Condominio [redacted] in questo giudizio poi risultato estraneo, è stata resa necessaria dall'impostazione della difesa del Condom. [redacted].

[redacted], a cui devono essere addebitate anche le spese del terzo.

La sentenza è esecutiva *ex lege*.

**P. Q. M.**

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

- 1) Condanna il Condominio [redacted] al pagamento in favore degli attori delle somme di € [redacted] oltre interessi dalla domande al saldo [redacted].

2) Condanna il Condominio [redacted] a al pagamento delle spese di lite a favore degli attori liquidate in € [redacted] oltre accessori di legge e a favore del Condominio [redacted] in € [redacted] oltre accessori.

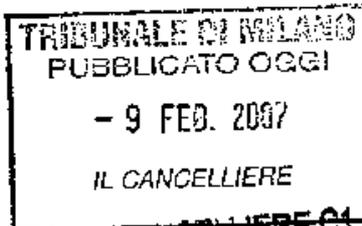
3) sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, in data

8/2/07

Il Giudice

(Dott.ssa Paola Folci)



CANCELLIERE G1  
Dott.ssa Aprilia Sidoti