

SENT. N° 11338/09  
REP. N° 9293/09



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

Sezione TREDICESIMA

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

A SEGUITO DI TRATTAZIONE ORALE EX ART. 281 SEXIES C.P.C.

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 50463/2008 R.G. promossa da:

[REDACTED] CF/PIVA [REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA S.  
TECLA, 3 20122 MILANO presso l' Avvocato VALENTI ANDREA BENIAMINO  
MARIA che la rappresenta e difende;

ATTORE

contro:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIALE PIAVE, 28 20129  
MILANO presso l'Avvocato GRASSO DOMENICO WALTER

CONVENUTO

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'h' or similar character.

## MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

La domanda è fondata e merita accoglimento.

Invero risulta dagli atti di causa che con contratto in data 18.3.2003 la Tararossa s.r.l. ha concesso in locazione a [REDACTED]. L'immobile sito in [REDACTED] ad uso diverso dall'abitazione.

Risulta inoltre dal tenore della scrittura privata versata in atti che le parti hanno espressamente pattuito una clausola risolutiva espressa (così art. 8) del seguente tenore letterale: *“Il mancato o il ritardato pagamento totale o parziale del canone, trascorsi 20 giorni dalle convenute scadenze darà diritto, ma non l'obbligo, alla locatrice di ottenere la risoluzione del contratto, senza bisogno di ricorso all'autorità giudiziaria, oltre al risarcimento degli eventuali danni”*.

E' altresì pacifico tra le parti che in seguito al mancato pagamento del canone di locazione, scaduto il 1 aprile 2008, per l'importo di euro 29.400,00 parte attrice ha manifestato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, con missiva in data 16.5.2008, ritualmente pervenuta all'indirizzo del destinatario.

E' altrettanto pacifico tra le parti che la conduttrice ha sanato la morosità versando l'importo di euro 29.645,00 con bonifico bancario in data 26.5.2008.

Pertanto, atteso che il pagamento del canone di locazione è avvenuto in data successiva alla dichiarazione della locatrice di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, deve dichiararsi la risoluzione di diritto del contratto di locazione inter partes, secondo il disposto dell'art. 1456 c.c.

A questo proposito appaiono prive di rilievo le deduzioni di parte convenuta circa l'inefficacia della clausola risolutiva espressa nell'ipotesi di sanatoria giudiziale della morosità, in quanto il disposto di cui all'art. 55 legge 392/78 non trova applicazione analogica alle ipotesi di locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

Pertanto, atteso che nelle ipotesi di risoluzione di diritto del contratto di locazione, non è demandata al giudice la valutazione della gravità dell'inadempimento, deve accertarsi l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione inter partes per effetto della clausola risolutiva espressa, fatta valere da parte intimante.

Ai fini dell'esecuzione coattiva del rilascio, tenuto conto del tempo già trascorso dall'instaurazione della lite, appare equo fissare la data del 24.11.2009.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Accerta e dichiara la risoluzione di diritto del contratto di locazione inter partes;

Condanna [redacted] a rilasciare l'immobile, sito in [redacted] libero da persone e/o cose in favore della proprietà;

Fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio la data del 24.11.2009;

Condanna parte convenuta a rifondere le spese processuali sostenute dalla controparte, che liquida in euro 2.487,50 (euro 741,00 diritti, euro 1.544,00 onorari, euro 32,50 spese) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 24.9.2009

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI

24 SET. 2009

CANCELLIERE  
Caterina Dallara

Il giudice unico



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] e, premesso di essere proprietaria di una porzione immobiliare all'interno del complesso condominiale, esponeva quanto segue.

Nel corso degli anni, avendo riscontrato che l'impianto di riscaldamento non assicurava un'adeguata temperatura al proprio appartamento ed avendo rilevato che modifiche all'impianto comune non risultavano concretamente attuabili, aveva chiesto all'assemblea condominiale di potersi distaccare dall'impianto medesimo.

L'ipotizzato distacco non avrebbe comportato alcun pregiudizio funzionale, ma avrebbe determinato un risparmio energetico per l'intero complesso immobiliare; del resto, due condomini -i signori [REDACTED]- si erano già distaccati dall'impianto centralizzato.

Ciò nonostante, l'assemblea del 30/11/2004, assente la stessa [REDACTED] aveva deliberato al punto 6) : *"in relazione alla richiesta della proprietà [REDACTED] di staccarsi dall'impianto di riscaldamento l'Assemblea ribadisce le delibere già adottate "* (docc. 1 e 2).

In sostanza, l'organo assembleare aveva respinto la suddetta richiesta, come appariva chiaro alla luce del contenuto del punto 4) del verbale dell'assemblea condominiale del 13/11/2003 (doc. 3).

Affermava l'attrice che le deliberazioni adottate al punto 4) dell'assemblea del 13/11/2003 ed al punto 6) dell'assemblea del 30/11/2004 fossero radicalmente nulle o, quantomeno, limitatamente a quest'ultima, annullabili.

Inoltre, contestava l'illegittimità dell'esonero completo dei condomini [REDACTED] dalle spese di riscaldamento, non potendo i condomini che avevano realizzato il distacco delle proprie unità immobiliari dall'impianto di riscaldamento centralizzato essere esonerati dalla spesa

di conservazione dell'impianto medesimo: pertanto, dovevano essere addebitate ai predetti le spese di "manutenzione esercizio" e di "forza motrice" (cfr. bilancio consuntivo 03/04 allegato alla convocazione, doc. 1).

L'attrice chiedeva quindi, in via preliminare, la sospensione dell'esecutività della delibera del 30/11/2004 limitatamente al punto 3), nella parte in cui non erano stati addebitati e ripartiti gli oneri relativi all'impianto di riscaldamento anche alle proprietà [REDACTED], ed al punto 6 (richiesta della [REDACTED] di distacco dall'impianto centralizzato e di riscaldamento autonomo).

Nel merito, in via principale, l'attrice chiedeva che fosse dichiarata la nullità delle deliberazioni assembleari del 13/11/2003, limitatamente al punto 4), e del 30/11/2004, limitatamente al punto 3) ed al punto 6); instava, in ogni caso, affinché fosse dichiarata l'annullabilità di queste due ultime delibere e fosse accertato il suo diritto a rinunciare all'impianto di riscaldamento centralizzato ed a distaccare dallo stesso la sua unità immobiliare, con vittoria di spese processuali.

Il Condominio convenuto si costituiva in giudizio contestando quanto affermato dall'attrice ed evidenziando la mancanza di prova dell'asserita carenza di sufficiente apporto calorico nell'appartamento della [REDACTED] dell'impossibilità di realizzare modifiche idonee a porre rimedio a tale ipotetica carenza e del fatto che il distacco non avrebbe comportato alcun pregiudizio alla funzionalità dell'impianto centralizzato, con risparmio energetico.

Evidenziava, poi, che il Condominio non aveva consentito il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato delle unità immobiliari dei signori [REDACTED], in quanto tali unità non vi erano mai state collegate, trattandosi di appartamenti ricavati dal recupero di sottotetti, subito dotati di impianto di riscaldamento autonomo.

Il condominio chiedeva, quindi, il rigetto delle domande attoree, con rifusione delle spese processuali, senza proporre ulteriori domande.

Respinta l'istanza attorea di sospensione, all'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 183 CPC le parti non comparivano personalmente e non era possibile esperire il tentativo di conciliazione.

Concessi i termini di cui agli artt. 183 comma quinto e 184 CPC, veniva disposta ed espletata CTU; all'esito, il giudice riteneva la causa matura per la decisione e, sulle conclusioni precisatè dai procuratori delle parti come in epigrafe riportato, l'assumeva a sentenza, assegnando i termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'attrice ha evidenziato che la giurisprudenza, sia di merito che di legittimità, ritiene legittima la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale quando dal distacco non derivino aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (Cass. 20/2/98 n. 1775; Cass. 14/2/95 n.1597; Cass. 23/5/90 n. 4653; Cass. 30/11/84 n. 6269; Trib. Milano, 04/05/00).

Di tale costante orientamento giurisprudenziale ha dato atto lo stesso Condominio convenuto in comparsa di costituzione, pur contestando la sussistenza nel caso di specie dei requisiti indicati dalla giurisprudenza per il distacco dall'impianto di riscaldamento centrale.

L'attrice ha puntualizzato, poi, il favore con il quale la legge n. 10 del 9/1/1991 ha considerato le trasformazioni degli impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas.

Conseguentemente -a detta dell'attrice- non può dubitarsi che i deliberati adottati al punto 4) dell'assemblea 13/11/2003 e al punto 6)

dell'assemblea 30/11/2004 siano nulli "o, quantomeno, limitatamente all'adunanza del 30/11/04, annullabili".

Alla prima udienza di comparizione, in data 31/5/2005, la difesa del convenuto ha eccepito che la tardività dell'impugnazione delle delibere assembleari, in quanto proposta "oltre i termini di legge".

X Orbene, puntualizza lo scrivente giudice che X la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto alle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se l'interessato dimostri che dal suo operato non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire del predetto impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per la regolare erogazione del servizio (cfr. Cass. n. 15079 del 30/6/2006, Cass. n. 7708 del 29/3/2007, Cass. n. 1775 del 20/2/1998).

La presente causa tratta, dunque, della disposizione di un diritto del singolo, e si deve ritenere sussistente la nullità, e non già la mera annullabilità, delle delibere assembleari impugnate che disconoscono i diritti facenti singolo condomino, non essendo l'assemblea -che decide con il metodo collegiale e con il principio di maggioranza- titolare di un tale potere. X

Tale rilievo consente di ritenere superata ogni questione relativa al rispetto del termine per l'impugnazione di cui all'articolo 1137, comma terzo, cod. civ.. X

Alla luce di tali considerazioni, al fine di verificare la sussistenza dei requisiti che legittimano il distacco del condomino dall'impianto centrale di riscaldamento, nell'ambito del presente processo è stata disposta consulenza tecnica sulla base del seguente quesito: "dica il C.T.U., letti gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro consulenti tecnici, compiuto ogni accertamento ritenuto opportuno, se sia tecnicamente possibile realizzare il distacco dell'unità immobiliare di