

SENT. N° 1843/12
REP. N° 1504/12



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 90417/2009 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. FRRWTR26H03A944E) e **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in VIA **[REDACTED]** MILANO presso l'avvocato suddetto

RICORRENTI

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in VIA **[REDACTED]** MILANO presso l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

COND. [REDACTED] MILANO (C.F.), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in **[REDACTED]** MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

OGGETTO: condominio – impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso e decreto di fissazione udienza regolarmente notificati [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio il Condominio di via [redacted] Milano, chiedendo che fosse dichiarata la nullità o l'annullamento della delibera condominiale del 28.10.09 che, rigettando la richiesta degli odierni attori, aveva negato l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento comune, privando gli attori medesimi delle condizioni di calore indispensabili all'interno dell'unità immobiliare adibita a studio professionale; chiedevano, inoltre, la condanna del Condominio all'esecuzione delle opere necessarie per ottenere le condizioni di idoneità del riscaldamento suddetto, con condanna, altresì, al risarcimento dei danni "patrimoniali e non" subiti.

Il convenuto si costituiva eccependo il difetto di legittimazione attiva di [redacted] l'assoluta genericità dei motivi di impugnazione della delibera e, comunque, affermando che la delibera medesima, avendo escluso che si potessero modificare "i millesimi condominiali" e che i ricorrenti potessero unilateralmente distaccarsi dall'impianto comune, non aveva violato alcuna norma; il Condominio concludeva, quindi, per il rigetto delle avverse domande.

In corso di causa i ricorrenti, previo espletamento di c.t.u., ottenevano provvedimento d'urgenza, ai sensi dell'art.700 c.p.c., con cui veniva ordinato al Condominio di provvedere all'adeguamento dell'impianto, installando elementi radianti esterni aggiuntivi nell'appartamento dei ricorrenti. Al procedimento d'urgenza suddetto faceva seguito quello ex art.669 duodecies per l'attuazione. La causa di merito, ritenuta sufficientemente istruita, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, quindi, trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

[redacted], non essendo condomina, è priva di legittimazione attiva rispetto all'impugnazione della delibera assembleare e rispetto alle conseguenti domande di condanna proposte dai ricorrenti.

Il Condominio ha eccepito la tardività dell'impugnazione. I ricorrenti non erano presenti all'assemblea in questione (come da verbale prodotto come doc.1 degli stessi) e non risulta in quale data la delibera sia stata loro comunicata. L'eccezione non può, quindi, essere accolta.

Nel merito, va rilevato che i ricorrenti hanno proposto tre domande: quella di nullità/annullamento della delibera, quella di condanna del Condominio ad adeguare l'impianto di riscaldamento e quella risarcitoria, non meglio identificata, per "tutti i danni derivati e che deriveranno, patrimoniali e non, ai ricorrenti" (conclusioni del ricorso introduttivo).

In relazione alla invalidità della delibera i ricorrenti deducono la violazione di norme di legge e regolamentari.

Pertanto, gli stessi ricorrenti non indicano quali norme siano state violate. Sotto questo profilo è innegabile che l'impugnazione appaia generica, anche se tale genericità non comporta la nullità della domanda, atteso che, sulla base di quanto dedotto (illegittima negazione del diritto a fruire di idoneo riscaldamento condominiale) l'individuazione delle norme e la qualificazione giuridica è pur sempre rimessa al Giudice. In particolare, l'esame del testo della delibera rivela che, recependo in toto il parere del legale del Condominio, la delibera stessa si è limitata a ribadire principi noti e consolidati: 1. che le parti comuni dell'impianto di riscaldamento terminano al punto di diramazione verso i locali di proprietà esclusiva; 2. che la sostituzione di tutti i pannelli radianti dello stabile con radiatori esterni è innovazione da approvare con le maggioranze qualificate dell'art.1120 c.c.; 3. che la sostituzione degli

stessi pannelli in alcune soltanto delle unità abitative comporta una variazione nel godimento del servizio di riscaldamento con conseguente modifica delle tabelle di ripartizione degli oneri relativi.

I punti 2 e 3 sopra richiamati, quanto alla legittimità delle affermazioni ivi contenute, sono fuori discussione. Quanto al punto 1, sebbene il c.t.u. abbia espresso un diverso parere, l'indicazione del legale del Condominio è condivisibile. Il principio di cui all'art. 1117 c.c. n.3, infatti, è sufficientemente chiaro e nella specie non risulta derogato dal regolamento condominiale. Quindi, deve ritenersi che i pannelli radianti, al pari dei radiatori esterni e della stessa diramazione dei tubi in ingresso e in uscita dalla porzione di impianto a servizio del singolo appartamento, siano di proprietà individuale dei singoli condòmini. Il principio è del resto assolutamente pacifico in giurisprudenza per tutti gli impianti, in particolare per quelli idrici e di riscaldamento: "*In un condominio la presunzione di comproprietà, prevista dall'art. 1117 n. 3 cod. civ. anche per l'impianto di scarico delle acque, opera con riferimento alla parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti, e, quindi, che presenta l'attitudine all'uso ed al godimento collettivo, con esclusione delle condutture (ivi compresi i raccordi di collegamento) che, diramandosi da detta colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di proprietà esclusiva*" (Cass. Sentenza n. 583 del 17/01/2001).

I ricorrenti lamentano, poi, che la delibera non avrebbe risposto in termini; la critica non è condivisibile, atteso che la richiesta dei condòmini [redacted] e [redacted], già all'ordine del giorno dell'assemblea del 24.6.09 (doc.8 dei ricorrenti), era diretta ad ottenere l'installazione, nell'immobile di loro proprietà, di radiatori esterni aggiuntivi con onere interamente a carico del Condominio e proprio su tale richiesta il parere dell'avv. [redacted], richiamato dalla delibera, si è espresso.

La delibera contestata, dunque, non presenta aspetti di illegittimità e la domanda di accertamento della sua invalidità deve essere rigettata.

Passando alle ulteriori domande dei ricorrenti va dichiarata cessata la materia del contendere relativamente alla richiesta di condanna del resistente ad incrementare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento nei locali di proprietà esclusiva: tale adeguamento, a spese del Condominio, è stato eseguito a seguito del provvedimento ex art.700 c.p.c. e di quello di attuazione ex art.669 duodecies c.p.c., assunti in corso di causa, con piena soddisfazione dei ricorrenti (v. verbale 20.12.11).

Peraltro, in relazione anche alle conclusioni precisate a verbale dal Condominio, va accertato che la spesa di installazione dei nuovi elementi radianti deve far carico ai condòmini ricorrenti per un duplice ordine di motivi: in primo luogo perché, come si è sopra visto, si tratta di una parte dell'impianto di riscaldamento che non può considerarsi comune (gli elementi radianti all'interno di ogni unità immobiliare sono di proprietà esclusiva); in secondo luogo perché, come accertato dal c.t.u., il deficit di calore all'interno dello studio professionale degli avv.ti [redacted] è in buona parte ascrivibile a difetto di tenuta dei serramenti; difetto certamente imputabile ad omessa manutenzione straordinaria da parte dei proprietari-condòmini.

Quanto alla domanda risarcitoria va rilevata la sua assoluta genericità: nell'atto introduttivo non è stato concretamente indicato alcun tipo di pregiudizio e solo in corso di causa si è tentato (da parte di [redacted]) di introdurre una domanda di risarcimento del danno alla propria salute, producendo tardivamente un certificato medico (attestante una generica patologia da raffreddamento). La domanda in esame deve, pertanto, essere rigettata.



In conclusione e agli effetti della soccombenza (sostanziale e virtuale), anche con riguardo alle spese del procedimento cautelare in corso di causa, va riconosciuta la soccombenza reciproca: dei ricorrenti rispetto all'impugnativa della delibera e rispetto alla pretesa di modifica dell'impianto di proprietà esclusiva a spese del Condominio; del Condominio per non aver acconsentito alla modifica suddetta, necessaria per assicurare un idoneo livello di riscaldamento, nemmeno con assunzione dell'onere da parte dei ricorrenti. Infatti, anche ove i ricorrenti avessero assunto interamente a proprio carico l'onere suddetto, sarebbe stata pur sempre indispensabile la positiva collaborazione del Condominio per la predisposizione dell'allacciamento alla caldaia della nuova diramazione (per alimentare i caloriferi aggiuntivi). Per quest'ultimo aspetto, quindi, si conferma la legittimità del provvedimento emesso ai sensi dell'art.700 c.p.c..

Conseguentemente le spese di giudizio vanno dichiarate integralmente compensate.

Non è oggetto di alcuna domanda la revisione dei criteri tabellari di divisione degli oneri relativi al riscaldamento; revisione che, ove ritenuto, andrà apportata per effetto dell'aumentata superficie radiante di cui fruiscono ora i ricorrenti. Sul punto, peraltro, non è richiesta e non è ammissibile alcuna pronuncia in questa sede.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte da [REDACTED]
- 2) Rigetta l'impugnativa della delibera condominiale in data 28.10.09 e la domanda risarcitoria proposte dai ricorrenti.
- 3) Accerta che l'onere della installazione dei caloriferi esterni nell'immobile dei ricorrenti deve far carico a questi ultimi e non al Condominio, in tal senso è sul punto modificando l'ordinanza ex art.700 c.p.c. del 20.7.11.
- 4) Dichiarà cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di condanna del Condominio a modificare l'impianto di riscaldamento con installazione di elementi radianti aggiuntivi nell'unità immobiliare di proprietà dei ricorrenti [REDACTED] e [REDACTED].
- 5) Dichiarà integralmente compensate le spese di giudizio.

Milano 13.2.12.

Il Giudice
Dot. MARCO MANUNTA




IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO
16 FEB. 2012
IL CANCELLIERE
USO