

R.G. n. 13695/2014

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 24 febbraio 2014 a ministero dell'ufficiale giudiziario addetto presso la Corte d'Appello di Milano

DA

██████████ ██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F.: ██████████), rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via ██████████

- ATTRICE -

CONTRO

Condominio ██████████ ██████████ in Milano in persona dell'amministratore *pro tempore* (C.F.: ██████████), rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ come da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in ██████████

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa



L'attrice [REDACTED] ha impugnato la deliberazione assunta in seconda convocazione dall'assemblea straordinaria del Condominio di Via [REDACTED] in Milano, tenutasi in data 9 gennaio 2014, nella parte in cui tale delibera ha approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, il bilancio preventivo per l'esercizio di gestione 01.05.2013 – 30.04.2014 e relativo riparto avendo addebitato alla condomina [REDACTED] [REDACTED] spese di riscaldamento nonostante l'avvenuto distacco dall'impianto centralizzato da quest'ultima posto in essere nel settembre del 2013, e nella parte in cui la delibera ha approvato, al punto numero 4 dell'ordine del giorno, la seguente statuizione: *“Si pone a votazione l'annullamento della delibera assembleare del 18.07.2013 con riferimento all'applicazione retroattiva delle nuove tabelle millesimali di cui ai punti 1 e 2 del relativo ordine del giorno e l'Assemblea all'unanimità approva. Sempre all'unanimità l'Assemblea delibera che i calcoli per l'anno 2013/2014 saranno effettuati basandosi sulle vecchie tabelle fino al giorno 26.06.2013 (approvazione nuove tabelle millesimali), partendo poi con le nuove dal giorno 27.06.2013. Considerato che sulla base delle nuove tabelle risulta a carico di ciascun Condomino un indebito arricchimento/detrimento derivante dalla pregressa applicazione di tabelle errate, l'Assemblea incarica l'Amministratore di effettuare un calcolo sull'ultimo quinquennio (5 anni) relativamente a tutte le tabelle, così come modificate ed approvate nella delibera del 26.06.2013, affinché si possa di conseguenza operare in riequilibrio contabile degli esborsi dei singoli Condomini”* (per reperire la delibera vedi il doc. n. 20 fascicolo parte attrice).

La difesa di parte attrice ha in particolare messo in evidenza che:

- 1) In occasione dell'assemblea straordinaria del giorno 11.10.2011 (per reperire il verbale si veda il doc. n. 6 fascicolo parte attrice) i condomini avevano approvato il consuntivo per l'esercizio di gestione 2010/2011 sulla base di nuove tabelle di riscaldamento riducendo di 50 millesimi la quota relativa al condomino [REDACTED] [REDACTED] (vedi i doc. n. 5 e 7 fascicolo parte attrice);



- 2) A seguito dell'approvazione delle nuove tabelle di riparto spese di riscaldamento l'amministratore dell'epoca aveva provveduto a ricalcolare le quote spettanti ai condomini a tale titolo riconoscendo un credito al condomino [REDACTED] pari ad Euro [REDACTED] (vedi il doc. n. 9 fascicolo parte attrice);
- 3) Le questioni relative sia alla modifica delle tabelle di riparto spese di riscaldamento sia del riconoscimento del credito al condomino [REDACTED] pari ad Euro [REDACTED] erano state nuovamente oggetto di discussione nel 2012 e nel 2013 allorché, in occasione dell'assemblea tenutasi in data 26 giugno 2013, i condomini provvidero ad approvare le nuove tabelle millesimali (vedi i doc. n.14 e 15 fascicolo parte attrice);
- 4) Nella successiva assemblea del 18 luglio 2013 l'assemblea aveva ricalcolato i conteggi tra i condomini relativamente agli esercizi di gestione 2011/2012 e 2012/2013 sulla base delle nuove tabelle millesimali approvate il precedente 23 giugno 2013 (per il relativo verbale vedi il doc. n. 16 fascicolo parte attrice) avendo operato in tal modo un'illegittima applicazione retroattiva delle nuove tabelle che, al contrario, avrebbero dovuto operare dal momento della relativa approvazione: tale statuizione assembleare risulta *sub iudice* a seguito di impugnativa ex art. 1137 c.c. spiegata dall'odierna attrice [REDACTED] (vedi il doc. n.18 fascicolo parte attrice);
- 5) E' seguita l'adozione della delibera assunta in seconda convocazione dall'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] in Milano, tenutasi in data 9 gennaio 2014, il cui tenore è stato del pari impugnato dalla condomina odierna attrice [REDACTED] [REDACTED]. nelle statuizioni sopra evidenziate.

Si è costituito in giudizio il Condominio di [REDACTED] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed instando per il rigetto delle domande degli attori: quanto alla questione dell'addebito alla condomina [REDACTED], tramite l'approvazione del bilancio preventivo per l'esercizio di gestione 01.05.2013 –



30.04.2014, delle spese di riscaldamento nonostante l'asserito avvenuto distacco dall'impianto centralizzato da quest'ultima posto in essere nel settembre del 2013, la difesa di parte convenuta ha asserito che la condomina attrice non aveva dato la prova di non avere procurato pregiudizi ed aggravamenti di spesa ai condomini né di non aver asseverato la mancanza di squilibri termici derivanti dal distacco a seguito di presentazione ai condomini di idonea perizia termotecnica, mentre, con riferimento al contenuto della delibera di cui al punto numero 4 dell'ordine del giorno, la difesa del Condominio convenuto ne ha giustificato l'adozione con finalità di equilibrio tra gli oneri sostenuti dai condomini nell'ultimo quinquennio, atteso che in tale periodo i riparti erano avvenuti sulla base di tabelle millesimali errate che avevano cagionato arricchimenti e detrimenti patrimoniali ai condomini.

Con il deposito della memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c. l'attrice [REDACTED] ha azionata avverso il Condominio di Via [REDACTED] in Milano una domanda riconvenzionale avente ad oggetto la restituzione degli importi a titolo di spese di riscaldamento che essa attrice avesse eventualmente corrisposto, a seguito dell'avvenuto distacco dall'impianto di riscaldamento, al Condominio convenuto a titolo di indebito oggettivo.

Senza alcun incombenza istruttorio la causa è giunta al naturale epilogo dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Questi i fatti di causa, reputa il Tribunale che le domande dell'attrice [REDACTED] siano fondate nei limiti e per i motivi di seguito indicati: per comodità di esposizione si seguirà l'ordine dei punti sopra menzionati.

### **1. Impugnazione del riparto 2013/2014 per le spese di riscaldamento**

Devesi dapprima premettere una breve panoramica giurisprudenziale sullo stato dell'arte in materia di facoltà del singolo condomino di distaccare la propria unità immobiliare ubicata in condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento, il tutto alla luce della nuova riforma della disciplina del condominio degli edifici che ha riformulato l'art.



1118 c.c. prevedendo a tal uopo un'apposita norma al comma quarto del medesimo art.

1118 del codice civile.

La giurisprudenza della Suprema Corte si era occupata del tema prima della legge n. 220 del 2012 di riforma del condominio avendo statuito che il singolo condomino potesse legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se provava che, dalla sua rinuncia e dal distacco, non derivassero né un aggravio di spese per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio (si veda la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 5331 del 03.04.2012): soddisfatta tale condizione, il condomino era obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale rimanendo esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso (vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 15079 del 30.06.2006); in presenza dei requisiti sopra richiamati l'orientamento giurisprudenziale in esame aveva rafforzato il diritto del condomino rinunciante prevedendo che l'eventuale delibera assembleare con cui veniva respinta la richiesta di autorizzazione al distacco fosse da considerare radicalmente nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune (si vedano le sentenze della Suprema Corte di Cassazione n. 5331 del 03.04.2012 e n. 7518 del 30.03.2006 secondo cui *"Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di*



*autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune”).*

Fermo il principio per cui il condomino che ha effettuato il distacco dall'impianto centralizzato rimanga sempre tenuto al concorso alle spese di conservazione e di manutenzione straordinaria, è stata inoltre ritenuta legittima la delibera condominiale che abbia posto a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia costituendo quest'ultima una parte comune dell'edificio suscettibile di concorso negli oneri di conservazione e manutenzione (vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 7708 del 29.03.2007).

La giurisprudenza infine ha ritenuto non ostativo alla facoltà del singolo condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato una disposizione che ne vieti la realizzazione eventualmente contenuta nel regolamento di natura contrattuale sostenendo la recessività del predetto regolamento *in parte qua* rispetto alla facoltà accordata al condomino in quanto ritenuto non meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico (vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 19893 del 29.09.2011).

Il legislatore ha fatto sapiente uso degli insegnamenti espressi sullo specifico argomento dal Giudice di legittimità ed ha aggiunto al nuovo art. 1118 c.c. un quarto comma che ha cristallizzato definitivamente il diritto del condomino avente ad oggetto la rinuncia all'utilizzo dell'impianto centrale di riscaldamento o di raffrescamento ove dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condomini: rimane comunque fermo per il condomino distaccante, che voglia ad esempio dismettere l'uso dell'impianto centralizzato ed optare per un impianto autonomo, l'onere della spesa per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e la sua messa a norma; a seguito del distacco infatti il condomino continua a rimanere sempre comproprietario dell'impianto centrale e deve quindi continuare a sostenere gli oneri relativi alla manutenzione e all'adeguamento del bene stesso, salva la possibilità di esonero con il consenso unanime di tutti i condomini,



mentre non può al contrario essere chiamato a partecipare alle spese di consumo del carburante o di esercizio riguardanti un servizio di cui non usufruisce. Anche per tali ultime spese l'esonero non è necessariamente totale, ben potendo il rinunciatario essere tenuto ad accollarsi, alternativamente, gli eventuali maggiori oneri che gli altri condomini si vedano costretti a sopportare in conseguenza della diminuzione del numero dei contribuenti rimasti collegati all'impianto oppure una quota forfettaria determinata dall'assemblea quale compensazione del calore di cui l'unità immobiliare staccata comunque continua indirettamente a godere per la collocazione della stessa all'interno dell'edificio.

La rinuncia all'uso del riscaldamento non è di regola subordinato ad una autorizzazione da parte dell'assemblea che, ove appositamente convocata ad esprimersi sul punto, sarà chiamata a valutare unicamente la sussistenza nel caso concreto dei presupposti legittimanti il distacco: la prova della sussistenza dei requisiti in presenza dei quali potere operare il distacco incombe esclusivamente su colui che intende effettuarlo e generalmente verrà data mediante la predisposizione di apposita relazione termotecnica da inviare all'amministratore ed esternare ai condomini chiamati ad esprimersi per le opportune valutazioni; l'onere della prova in capo al condomino che intenda esercitare la facoltà del distacco viene meno soltanto nel caso in cui l'assemblea abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione positiva della sussistenza dei sopra citati presupposti, escludendo a priori conseguenze pregiudizievoli per l'impianto comune. Operata la rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento e salvi gli obblighi di conservazione e manutenzione sopra richiamati ed espressamente indicati dal nuovo testo di cui all'art. 1118, ultimo comma, c.c., i condomini che hanno optato per l'esercizio del relativo diritto non devono più ritenersi tenuti a contribuire alle spese di un servizio che di fatto non viene a loro più erogato.

In definitiva il quarto comma del nuovo art. 1118 c.c. ha attribuito veste di diritto positivo all'oramai consolidato orientamento giurisprudenziale formatosi in tema di



facoltà di distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di raffrescamento che ne ha ammesso la possibilità a favore del condomino che dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condomini.

Questi i principi giurisprudenziali in materia di facoltà di distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento, ritiene questo Giudice che il deliberato assembleare del 9 gennaio 2014 che, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, ha approvato il bilancio preventivo per l'esercizio di gestione 01.05.2013 - 30.04.2014 e relativo riparto avendo addebitato alla condomina [REDACTED] le spese di riscaldamento nonostante l'avvenuto distacco dall'impianto centralizzato da quest'ultima posto in essere nel settembre del 2013, sia immune da censure e pienamente valido per non avere la predetta condomina dimostrato il necessario presupposto della mancanza di squilibri tecnici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio e/o di eventuali aggravii di spesa per i rimanenti condomini scaturenti dall'avvenuto esercizio da parte sua della facoltà di distacco.

Le scarse risultanze della relazione tecnica a firma Dott. [REDACTED] - relazione che si limita ad asserire che "*il distacco del negozio al Piano Terra - sub 3 non comporta alcuno squilibrio termico sull'impianto di riscaldamento centralizzato e nessun aggravio di costi per gli altri condomini*": vedi il doc. n. 24 del fascicolo di parte attrice - non hanno dato alcuna dimostrazione che dal distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato posto in essere dalla parte attrice non siano derivati notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condomini, essendosi limitata la predetta relazione tecnica ad una mera affermazione non suffragata da elemento di prova alcuno: a nulla rileva poi che l'assemblea abbia, nelle due adunate del primo ottobre 2014 (vedi il doc. n. 26 del fascicolo di parte attrice) e del 26 novembre 2014 (vedi il doc. n. 27 del fascicolo di parte attrice), preso atto dell'avvenuto distacco dell'unità immobiliare dell'attrice dall'impianto centralizzato di riscaldamento, non potendo la mera presa d'atto dei condomini supplire alla carenza di prova imputabile



la predetta attrice con riguardo alla mancanza di squilibri termici né potendosi essa considerare acquiescenza e/o implicito riconoscimento delle ragioni di parte attrice ad ottenere l'esenzione dalle spese di riscaldamento.

Consegue *in parte qua* il rigetto dell'impugnazione di parte attrice.

Devesi infine nella presente sede dichiarare l'inammissibilità della domanda non convenzionale azionata dall'attrice [REDACTED] avverso Condominio [REDACTED] in Milano avente ad oggetto la restituzione degli importi a titolo di spese di riscaldamento che essa attrice abbia eventualmente corrisposto al Condominio convenuto a titolo di indebito oggettivo a seguito dell'avvenuto distacco dall'impianto di riscaldamento: la domanda è tardiva essendo stata proposta per la prima volta con la memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c., e si palesa viepiù del tutto generica ed ipoteticamente prospettata.

## **2. Impugnazione del punto numero 4 della delibera 9 gennaio 2014**

Giova nuovamente riportare la statuizione della delibera 9 gennaio 2014 impugnata dalla parte attrice : *“Si pone a votazione l'annullamento della delibera assembleare del 18.07.2013 con riferimento all'applicazione retroattiva delle nuove tabelle millesimali di cui ai punti 1 e 2 del relativo ordine del giorno e l'Assemblea all'unanimità approva. Sempre all'unanimità l'Assemblea delibera che i calcoli per l'anno 2013/2014 saranno effettuati basandosi sulle vecchie tabelle fino al giorno 26.06.2013 (approvazione nuove tabelle millesimali), partendo poi con le nuove dal giorno 27.06.2013. Considerato che sulla base delle nuove tabelle risulta a carico di ciascun Condomino un indebito arricchimento/detrimento derivante dalla pregressa applicazione di tabelle errate, l'Assemblea incarica l'Amministratore di effettuare un calcolo sull'ultimo quinquennio (5 anni) relativamente a tutte le tabelle, così come modificate ed approvate nella delibera del 26.06.2013, affinché si possa di conseguenza operare in riequilibrio contabile degli esborsi dei singoli Condomini”*

I primi due periodi del deliberato oggetto di esame sono corretti posto che fanno sapiente uso del principio giurisprudenziale secondo cui la modifica delle tabelle



illesimali giammai può avere efficacia retroattiva ma opera soltanto a seguito del passaggio in giudicato della sentenza che ne recepisca la revisione (si veda la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 5690 del 2011 citata dalle rispettive difese): è la restante parte del deliberato (*“Considerato che sulla base delle nuove tabelle risulta a carico di ciascun Condomino un indebito arricchimento/detrimento derivante dalla irregressa applicazione di tabelle errate, l’Assemblea incarica l’Amministratore di effettuare un calcolo sull’ultimo quinquennio (5 anni) relativamente a tutte le tabelle, così come modificate ed approvate nella delibera del 26.06.2013, affinché si possa di conseguenza operare in riequilibrio contabile degli esborsi dei singoli Condomini”*), così come interpretato dalla difesa di parte convenuta, che si palesa illegittimamente assunto proprio in contrasto con il predetto principio della irretroattività dell’efficacia delle modifiche alle tabelle millesimali, e ciò nella misura in cui i condomini hanno dato mandato all’amministratore di emendare nel periodo degli ultimi cinque anni eventuali scostamenti tra vecchi criteri di riparto e nuovi criteri di riparto - successivamente approvati a modifica di quelli precedenti - che possano avere determinato aggravii o risparmi di spesa rispettivamente a carico e a favore dei condomini: tale tentativo di riequilibrare le ragioni di dare ed avere tra condomini per un periodo di tempo limitato non risulta altro che un’applicazione surrettizia del principio di retroattività dell’operato delle modifiche ai criteri di riparto delle tabelle millesimali che dispone indebitamente di diritti soggettivi ponendosi in contrasto con la legge.

Consegue *in parte qua* la declaratoria di nullità della delibera gravata.

La reciproca soccombenza comporta la compensazione delle spese di lite tra le parti di causa.

**P. Q. M.**

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



- 1) In parziale accoglimento dell'impugnazione spiegata dall'attrice [redacted], dichiara la nullità nei termini di cui in motivazione della delibera assunta in seconda convocazione dall'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano, tenutasi in data 9 gennaio 2014, nella parte in cui tale delibera ha approvato, al punto numero 4 dell'ordine del giorno, la seguente statuizione: *“Considerato che sulla base delle nuove tabelle risulta a carico di ciascun Condomino un indebito arricchimento/detrimento derivante dalla pregressa applicazione di tabelle errate, l'Assemblea incarica l'Amministratore di effettuare un calcolo sull'ultimo quinquennio (5 anni) relativamente a tutte le tabelle, così come modificate ed approvate nella delibera del 26.06.2013, affinché si possa di conseguenza operare in riequilibrio contabile degli esborsi dei singoli Condomini”*;
- 2) Dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale azionata dall'attrice [redacted] avverso il Condominio di Via [redacted] in Milano avente ad oggetto la ripetizione dell'indebito a titolo di spese di riscaldamento;
- 3) Rigetta ogni altra domanda spiegata dall'attrice [redacted];
- 4) Compensa le spese di lite tra le parti di causa.

Milano, 22 giugno 2016

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

La presente sentenza è firmata in originale  
- 1 LUG 2016  
Milano  


