

Seet. N° 3029/07
Ref. N° 2454/07

Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
OTTAVA SEZIONE

nella persona del giudice unico Dott. ENRICO CONSOLANDI
sulle conclusioni prese all'udienza del giorno 05/12/2006 lette le memorie depositate ai
sensi dell'art. 281 quinquies c. 2 cpc e sentita la discussione delle parti il 27/02/2007 ha
pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 56473 /2002 promossa da:

Y [REDACTED] ([REDACTED]), elettivamente domiciliato presso
lo studio in Via Rossetti, 17 n. 20145 MILANO (MI -) dell'avv. REZZONICO -
MATTEO (C.F. RZZMTT72D09H264T) che la/lo rappresenta e difende;

Attore

contro

C [REDACTED] ([REDACTED]), elettivamente domiciliato
presso lo studio in Via F. Sforza, 1 n. 20122 MILANO (MI -) dell'avv. PISANI -
CARMELA (C.F. PSNCML52P63F205W) che la/lo rappresenta e difende;

Convenuto

Avente ad oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare -
spese condominiali.

Conclusioni

Le parti hanno concluso da fogli allegati al verbale di causa, qui pure in copia allegati.

Svolgimento del processo

Si tratta di due cause riunite, aventi ad oggetto l'impugnazione di due diverse delibere
della assemblea di condominio, quella del 9.7.2002 e quella del 1.10.2003. LA prima
aveva negato al [REDACTED] il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento,
addebitando all'attore le relative spese di riscaldamento; la seconda delibera aveva
addebitato nuovamente le spese di riscaldamento per intero al [REDACTED]

Viene anche impugnata la delibera del 9.7.2002 nel punto in cui autorizza un
condomino a installare un condizionatore in facciata.

Si è opposto il condominio in entrambe le cause, che son state riunite e quindi è stata
svolta CTU circa l'eventuale pregiudizio arrecato dal distacco all'impianto di
riscaldamento centrale ed eventuale risparmio del condominio; la ctu ha avuto per esito
che il distacco è avvenuto, che non vi è alcun onere o disfunzione per l'impianto
condominiale, bensì un risparmio nelle spese di gestione, maggiore se il [REDACTED]
dovesse riscaldare il suo appartamento e minore se non dovesse riscaldarlo.

All'esito la causa è stata inviata in decisione, richiedendolo le parti, nelle forme dell'art.
281 quinquies c. 2 cpc.

Motivi della decisione

E' ormai massima consolidata quella per cui "Il condomino può legittimamente
rinunziare all' uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua

EC

unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso." (Cass. Sez. 2 n. 5974 del 25/3/2004).

Dalla CTU espletata si trae che non v'è stato squilibrio alcuno né aggravio di spese, per cui il distacco deve ritenersi legittimo e in dipendenza di ciò illegittime le delibere che attribuiscono al [redacted] spese di riscaldamento come se ancora usufruisse del servizio centralizzato. Non è contestato in effetti che sin dal 2002 il [redacted] si fosse staccato, come da opere verificate in sede di perizia.

Si tratta di un obbligo – quello di contribuire alle spese correnti di riscaldamento - che ha la sua fonte nel godimento del servizio, rispetto al quale ha relativa importanza la natura contrattuale o meno del regolamento, perchè anche questo non potrebbe stabilire la contribuzione ad un servizio non (più) goduto. Ad abundantiam si nota che, siccome la natura pattizia del regolamento è addotta quale eccezione dal condominio, a questi spetterebbe la prova di questa origine del regolamento, prova non raggiunta.

Non può invece esser accolta la impugnativa relativamente al condizionatore, trattandosi di opera modesta interessante un balcone (cfr. ctu foto A) e non compromettente quindi la facciata come valore estetico assoluto.

Circa le spese la soccombenza sulla sola parte marginale dell'installazione dei condizionatori legittima la compensazione per un quinto delle spese legali, che per il restante 80 % dovranno essere rimborsate all'attore dal condominio.

Quanto all'accollo anche al [redacted] di spese legali per la presente causa, il convenuto ha riconosciuto trattarsi di errore ed ha provveduto allo storno relativo, non vi è dunque interesse attuale alla pronuncia.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, assorbita o rigettata ogni ulteriore o contraria domanda od eccezione, annulla le delibere della assemblea del condominio di Milano Via Cialdini n. 114 del 9.7.2002 e 1.10.2003, per consuntivo e preventivo spese, nella parte in cui attribuiscono a [redacted] l'obbligo di contribuire alle spese correnti di riscaldamento e condanna il detto condominio a rimborsare al [redacted] i 4/5 delle spese legali, liquidate in euro 626,00 per spese, 6.590 per diritti e 9.000 per onorari, oltre IVA, CPA e 12,5 % spese forfettarie. Pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU.

Così deciso in data 28/02/2007

Il giudice Dott. ENRICO CONSOLANDI

