

SENTENZA N.
N. 9453/2007 R.G.

SENT. N° 4688/09
REP. N° 3772/09

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 7 febbraio 2007 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, Via Rossetti n. 17, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico che la rappresenta e difende giusta procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Via Camillo Hajech n. 10, presso lo studio degli avv. Eugenio Antonio Correale ed Alessandra Tononi Correale che lo rappresentano e difendono come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] premesso di essere proprietaria di una porzione di immobile costituita da un laboratorio con annesso locale ad uso ufficio sita nel Condominio di [REDACTED] in Milano, sia pur separata dal corpo di fabbrica dell'edificio condominiale, impugnava la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 3 ottobre 2006, deducendone, previo accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento effettuato sin dal giugno 2001 e della non debenza relative spese di consumo, l'illegittimità nella parte in cui, ai punti numeri 3 e 5 dell'ordine del giorno, la delibera aveva rispettivamente approvato il rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2005/2006 ed il preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2006/2007 imputandole le spese per il consumo ordinario del riscaldamento nonostante il pregresso distacco, e nella parte in cui, al punto numero 2 dell'ordine del giorno, la delibera aveva riesaminato le precedenti delibere di ripartizione spesa per il riscaldamento per le gestioni 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004 e 2004-2005 ponendole a carico la quota di competenza derivante dalla ripartizione millesimale di tutta la spesa di riscaldamento in precedenza non addebitatale ed autorizzando l'amministratore ad effettuare i necessari conguagli.

A fondamento dell'impugnazione la società ricorrente esponeva: che, con lettera datata 25 giugno 2001, aveva comunicato al Condominio di [REDACTED] in Milano di essersi distaccata dall'impianto termico centralizzato; che, avendo il Condominio di [REDACTED] in Milano, in sede di delibera assembleare del 19 luglio del 2001, addebitatole le spese di consumo e di manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento senza aver tenuto conto dell'avvenuto distacco, aveva impugnato la relativa delibera per violazione di legge; che, avendo il Tribunale di Milano sospeso la delibera 19 luglio 2001, il Condominio di [REDACTED] in Milano non le aveva più addebitato nei successivi rendiconti consuntivi somme per il combustibile; che nel giudizio conseguente all'impugnazione della delibera del 19

luglio del 2001 era stata espletata una c.t.u., a firma ing. [redacted] da cui era risultato che il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento ad opera della condomina [redacted] non aveva causato pregiudizio all'impianto medesimo e che tale distacco aveva comportato un effettivo risparmio nei consumi a favore del Condominio per complessivi Euro 5.000,00; che, inopinatamente, con la delibera del 28 settembre 2005 il [redacted] in Milano aveva approvato il rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2004/2005 ed il preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2005/2006 provvedendo nuovamente ad addossarle le spese per il consumo del riscaldamento, che la delibera adottata *in parte qua* dall'assemblea del 28 settembre 2005, avendo violato i principi di cui all'art. 1123 c.c. in materia di ripartizione spese, era stata pertanto impugnata con atto di citazione datato 2 novembre 2005; che la successiva delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 3 ottobre 2006, aveva da un lato approvato il rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2005/2006 ed il preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2006/2007 imputandole le spese per il consumo ordinario del riscaldamento nonostante il pregresso distacco dall'impianto centralizzato, e dall'altro aveva, al punto numero 2 dell'ordine del giorno, riesaminato le precedenti delibere di ripartizione spesa per il riscaldamento per le gestioni 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004 e 2004-2005 ponendo a carico della [redacted] [redacted] la quota di spesa di competenza derivante dalla ripartizione millesimale di tutta la spesa di riscaldamento in precedenza non addebitata ed autorizzando l'amministratore ad effettuare i relativi conguagli; che tale ultima delibera era stata assunta in palese violazione di legge, per non esserle stato recapitato l'avviso di convocazione dell'assemblea del 3 ottobre 2006, per non avere mai ricevuto la copia del verbale, con i relativi allegati, della deliberazione assunta in pari data, e per palese violazione dell'art. 1123 c.c. in tema di ripartizione delle spese di riscaldamento; che le spese di riscaldamento per gli esercizi di gestione a far data dal 2001 non potevano esserle richieste, avendo provveduto al distacco dall'impianto

termico centralizzato sin dal lontano giugno del 2001 nel rispetto di quanto consentito dalla legge e dall'interpretazione della giurisprudenza che si è formata in punto legittimità del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento effettuato dal singolo condomino; che le norme del regolamento condominiale del Condominio di [redacted] in Milano, di natura non contrattuale, non contrastavano con la riconosciuta facoltà del singolo condomino a procedere al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, facendo espresso rimando alle disposizioni di legge in materia di riparto delle relative spese; che sussistevano validi motivi per sospendere gli effetti esecutivi della delibera oggetto della presente impugnazione.

Si costituiva in giudizio il [redacted] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese della società attrice ed esponendo: che la [redacted] aveva ritualmente e tempestivamente ricevuto sia l'avviso di convocazione assembleare sia il verbale della riunione che si era tenuta in data 3 ottobre 2006; che l'impugnazione della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 3 ottobre 2006, era da ritenersi tardiva dal momento che l'atto di citazione era stato notificato al Condominio in data 7 febbraio 2007 decorsi i trenta giorni previsti dalla legge a pena di decadenza, essendo stato il verbale assembleare recapitato a favore di parte attrice in data 13 ottobre 2006, come da distinta di spedizione delle raccomandate prodotte agli atti; che la domanda di accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento avanzata da parte attrice era da ritenersi inammissibile, dal momento che legittimati passivi dovevano considerarsi unicamente i condomini; che, ad ogni buon conto, il distacco dall'impianto termico centralizzato effettuato unilateralmente dalla parte attrice era da ritenersi illegittimo atteso il tenore contenutistico degli artt. 2, 7, 11 e 32 del regolamento condominiale di natura contrattuale che aveva previsto, per la ripartizione della generalità delle spese condominiali, il criterio dei millesimi di proprietà; che la perizia a firma ing. Coco invocata da parte attrice, emessa nel giudizio avente numero di ruolo generale 54144/2001, era da considerarsi inutilizzabile in questa sede.

Tanto premesso, il Condominio [redacted] in Milano chiedeva il rigetto dell'impugnazione per improcedibilità, inammissibilità ed infondatezza nel merito della domanda.

Instaurato il contraddittorio, il Giudice ammetteva parzialmente le prove orali dedotte dalle parti di causa.

Quindi, all'udienza del 19 novembre 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente controversia si innesta nel solco di un più ampio contenzioso intercorrente da una parte tra la [redacted], proprietaria di una porzione di immobile costituita da un laboratorio con annesso locale ad uso ufficio ubicata nel Condominio [redacted] in Milano, e dall'altra quest'ultimo Condominio, avente ad oggetto - tra l'altro e per la parte che interessa precipuamente in questa sede - la legittimità del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento effettuato sin dal giugno 2001 ad opera della società attrice e la conseguente debenza delle spese di consumo nonostante l'avvenuto distacco: sullo specifico punto le opinioni delle parti in causa sono diametralmente divergenti, avendo sostenuto la parte attrice la legittimità del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento la conseguente non debenza delle spese di consumo a favore del Condominio convenuto e la parte convenuta sul punto conclusioni opposte.

La più che legittima animosità delle parti nel perorare le proprie rispettive tesi è stata dimostrata sia dal fatto che entrambe hanno più volte invocato in questo giudizio, ciascuna a proprio favore, le risultanze della sentenza n. 4840/2006 emessa dal Tribunale di Milano tra le medesime parti del presente giudizio (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte attrice), sia dal fatto che la parte attrice ha precisato, all'udienza fissata per gli incumbenti di cui all'art. 190 bis del codice di rito civile, le proprie conclusioni - come da foglio separato allegato al verbale di causa e siglato dal Giudice - producendo un foglio contenente la precisazione delle conclusioni con

riguardo ad altro precedente giudizio avente R.G. n. 74404/2005 e sempre intercorso tra le medesime parti dell'odierna causa: sotto quest'ultimo profilo questo Giudice precisa sin d'ora che considererà quali conclusioni del presente giudizio le conclusioni rassegnate dall'odierno attore in seno all'atto introduttivo del procedimento.

L'attrice ha impugnato la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 3 ottobre 2006, nella parte in cui, ai punti numeri 3 e 5 dell'ordine del giorno, ha rispettivamente approvato il rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2005/2006 ed il preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2006/2007 imputandole le spese per il consumo ordinario del riscaldamento, e nella parte in cui, al punto numero 2 dell'ordine del giorno, ha riesaminato le precedenti delibere di ripartizione spesa per il riscaldamento per le gestioni 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004 e 2004-2005 ponendole a carico la quota di competenza derivante dalla precedente ripartizione millesimale della spesa di riscaldamento non addebitata, sul fondamento della asserita legittimità del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento, effettuato sin dal giugno 2001, e della conseguente non debenza delle relative spese di consumo per il combustibile; in particolare l'attrice ha dedotto due profili di annullabilità della delibera oggetto di gravame, profili consistenti nella violazione dell'art. 1123 c.c. in punto ripartizione della spesa per il consumo del riscaldamento e nella violazione degli artt. 1136, penultimo comma, c.c. e 66, ultimo comma, delle disposizioni attuative al codice civile, per non esserle stato comunicato l'avviso di convocazione dell'assemblea tenutasi in data 3 ottobre 2006: su quest'ultima doglianza per la verità parte attrice non ha più insistito negli scritti difensivi successivi all'atto introduttivo di citazione.

Fatte tali considerazioni preliminari, occorre dapprima affrontare l'eccezione di tardività dell'impugnazione fatta valere da parte convenuta, atteso che l'atto di citazione è stato notificato al Condominio convenuto in data 7 febbraio 2007 e che la spedizione, ad opera dallo studio dell'amministratore del Condominio convenuto, del

plico contenente la documentazione inerente la delibera assembleare per cui è causa – sul cui specifico contenuto vedi *infra* nel testo – a favore di parte attrice è avvenuta nell'ottobre del 2006, ben prima pertanto dei trenta giorni previsti dalla legge ai fini della tempestività dell'impugnazione: l'eccezione è da accogliere, con la conseguente reiezione dell'impugnazione di parte attrice, per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

L'attrice ha fondato la propria difesa, con riferimento all'eccezione di decadenza di controparte, sostenendo che il plico recapitatole dall'amministratore, la cui ricezione non è stata oggetto di contestazione, contenesse soltanto il consuntivo delle spese per l'esercizio di gestione 2005/2006 ed il preventivo delle spese per l'anno di esercizio successivo ma non il verbale assembleare della seduta tenutasi in data 3 ottobre 2006, verbale che a detta dell'attrice l'amministratore avrebbe provveduto a recapitarle soltanto in occasione del sollecito datato 8 gennaio 2007 (vedi il doc. n. 16 del fascicolo di parte attrice) con la successiva missiva del 12 gennaio 2007 (vedi il doc. n. 17 del fascicolo di parte attrice): essendo stato il contenuto del verbale assembleare *de quo agitur* oggetto di conoscenza da parte sua soltanto a far data dal 12 gennaio 2007, l'impugnazione sarebbe da considerare assolutamente tempestiva in quanto azionata nel termine di legge.

In tema onere della prova circa il contenuto del plico spedito con raccomandata, questo Giudice ritiene che tale onere spetti al destinatario dello stesso, e cioè alla odierna attrice (vedi quanto asserito sul punto dal Supremo Collegio con sentenza numero 20144 del 18 ottobre 2005): è quest'ultima che avrebbe dovuto dare la prova circa il mancato recapito, assieme alle copie del consuntivo del preventivo contenute nel plico inviato all'amministratore del Condominio convenuto, della copia del verbale assembleare del 3 ottobre 2006, prova che alla luce del tenore contenutistico delle contrapposte deposizioni testimoniali è stata raggiunta.

Nel corso dell'istruttoria orale sono stati escussi quattro testi, due per parte, testi che ovviamente hanno portato l'acqua al mulino dei contendenti che ne hanno invocato ed ottenuto l'audizione.

In particolare le due testi di parte convenuta, entrambe dipendenti dello studio [redacted] amministratore del condominio convenuto, hanno asserito di avere messo nella busta indirizzata alla [redacted] una copia del verbale assembleare in esame e successivamente spedito il plico contenente tutta la documentazione per il tramite del servizio postale; i testi indicati dall'attrice al contrario hanno ribadito di non aver ricevuto il verbale dell'assemblea del 3 ottobre 2006 sostenendo la parzialità della documentazione inviata dal Condominio convenuto.

Tutte le deposizioni presentano dei punti deboli: le dipendenti dello studio dell'amministratore di parte convenuta non hanno potuto pienamente confermare, a distanza di circa due anni dall'invio del plico, il fatto che nella busta indirizzata alla [redacted] odierna attrice fosse stata effettivamente inserita la copia del verbale, salvo ribadire che errori nell'atto dell'imbustamento dei documenti da inviare ai singoli condomini capitano assai di rado, mentre il teste [redacted] - socio non amministratore della società attrice - è un teste *de relatu* che si è limitato a confermare la mancata spedizione del verbale riportando quanto dettogli dal cognato [redacted] addetto alla contabilità della società attrice; quanto infine al teste [redacted] quest'ultimo ha asserito che, benché addetto alla contabilità della società attrice, si occupava altresì del controllo dei documenti che pervenivano alla [redacted] [redacted] soltanto una volta alla settimana al fine di non trascurare la prevalente attività di contabile svolta all'interno della società attrice.

Ciò che non convince di quest'ultima deposizione - a parte il fatto della periodicità settimanale e della conseguente sporadicità del controllo sulla documentazione inviata alla [redacted] effettuata dal teste [redacted] - è la circostanza secondo cui il teste [redacted] si sarebbe "allarmato" (probabilmente dell'ammontare del dovuto come da sollecito inviato dall'amministratore del Condominio convenuto) soltanto in occasione del sollecito avente ad oggetto il pagamento della seconda rata

delle spese condominiali, quando in realtà anche la semplice lettura del consuntivo 2005/2006 e del preventivo afferente l'anno successivo avrebbe dovuto allarmare gli amministratori della società attrice circa il maggior addebito, soprattutto considerati i precedenti tra le parti ed il contenzioso in atto.

Le considerazioni che precedono non hanno consentito il raggiungimento della prova – il cui onere era a carico della società attrice - del tardivo recapito del verbale ad opera del Condominio convenuto, di talché l'impugnazione azionata in questa sede è da ritenersi tardiva e di conseguenza inammissibile.

La peculiarità delle questioni trattate e l'esito della controversia che non ha consentito il vaglio del merito delle doglianze di parte attrice per essere quest'ultima decaduta dall'impugnazione inducono questo Giudice a compensare per metà le spese di lite tra le parti ed a d addossare la rimanente metà alla [redacted] odierna attrice in quanto parte soccombente.

P.Q.M.

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

1. dichiara l'inammissibilità dell'impugnazione di parte attrice [redacted] [redacted] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] [redacted] in Milano del 3 ottobre 2006;
2. compensate per metà le spese di lite tra le parti, condanna la [redacted] [redacted] rifondere al Condominio [redacted] in Milano la rimanente metà delle spese liquidate in tale misura in Euro 42,00 per anticipazioni, Euro 230,00 per spese, Euro 478,00 per diritti ed Euro 2.170,00 per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, 6 aprile 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

