

R.G. N. 4312/2012

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO



N. 3360/15	Sen.
N. 3166/15	Rep.
N.	F.N.

LA CORTE d'APPELLO DI MILANO

SEZIONE 3[^] CIVILE

composta dai seguenti magistrati :

dr. Claudio D'Agostino presidente
dr. Angela Bernardini consigliere
dr. Michele Montingelli consigliere rel

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa di appello instaurata con atto di citazione notificato in
data 19/12/2012 da :

Condominio di Via [REDACTED] in Milano

(C.F. [REDACTED])

rappresentato e difeso dagli avvocati [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], ed elettivamente domiciliato presso il loro studio, in Milano,
[REDACTED]

appellante

c.

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

rappresentato e difeso dall'avv.to Matteo Rezzonico, ed elettivamente
domiciliato presso il suo studio in Milano, Via Rossetti 17

appellato

OGGETTO : Condominio

CONCLUSIONI : come da note depositate in atti

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione notificato in data 10/12/2007 [REDACTED] [REDACTED] conveniva dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di Milano, [REDACTED] [REDACTED], affermando di essere proprietario di un appartamento ivi sito, che le singole unità immobiliari erano servite da un impianto di riscaldamento centralizzato, di essersi distaccato da detto impianto sin dal 2002, dotando la propria unità abitativa di un impianto termico autonomo, e di avere provveduto, onde evitare procedura monitorie da parte della comunione, a versare le spese di riscaldamento attinenti alla spesa per riscaldamento per gli esercizi 2002/2003, 2003/2004, 2004/2005 e 2005/2006.

Aggiungeva, il [REDACTED], che con sentenza del 28/2/2007, divenuta irrevocabile, emessa nei giudizi di impugnativa delle delibere assembleari del 9/7/2002 e 1/10/2003 con le quali gli erano state addebitate, nonostante il citato distacco, le spese di riscaldamento, il Tribunale di Milano aveva accertato, mediante CTU, come da tale distacco non fosse derivato squilibrio alcuno né aggravio di spese, ragion per cui l'operazione in argomento doveva reputarsi legittima, ed illegittime dovevano ritenersi le delibere di cui sopra ; che pendevano dinanzi al tribunale suindicato altre due cause del medesimo genere di quella della quale quivi trattasi, in relazione alle delibere assembleari del 23/11/2004 e 14/11/2005, inerenti agli esercizi 2004/2005 e 2005/2006, e che l'assemblea del 24/10/2007 aveva ricalcolato le spese di riscaldamento riguardanti tutti gli esercizi successivi al summenzionato distacco, errando però nell'esecuzione di detta operazione poiché in essa non erano state considerate tutte le somme da lui effettivamente corrisposte, e poiché erano state mantenute voci per le quali egli non

avrebbe dovuto versare alcunché (spese di conduzione, messa a punto, lubrificazione, accensione e in genere spese legate all'uso).

Precisava, l'attore, che il calcolo in questione era andato a costituire uno dei presupposti delle delibere concernenti l'approvazione del consuntivo per l'esercizio 2006/2007 e del preventivo 2007/2008, e chiedeva quindi che il giudice, tenuto conto che il detto Condominio gli aveva restituito, con assegno del 30/11/2007, l'importo di Euro [REDACTED], annullasse, dichiarasse invalida o inefficace, nella parte cui si è fatto ora riferimento, la citata ultima delibera assembleare del 24/10/2007 e condannasse il Condominio in parola, accertato e dichiarato che egli era tenuto al versamento delle sole spese per la conservazione dell'impianto termico centralizzato, alla restituzione in suo favore della somma risultanda in corso di causa e di giustizia, con interessi legali a far tempo dalla data di versamento delle singole rate e fino alla data del soddisfo, con vittoria di spese.

Si costituiva in causa il suddetto Condominio, eccependo in via preliminare la decadenza del [REDACTED] dall'impugnazione proposta, e comunque asserendo la totale infondatezza della "svolta impugnazione", dovendosi ritenere esatte le scelte da esso operate in relazione all'addebito al suddetto delle spese in argomento ; di tal che chiedeva, in via preliminare, che il giudice dichiarasse l'attore decaduto dall'impugnazione proposta, e, nel merito, che lo stesso respingesse le domande dal predetto avanzate, poiché inammissibili, illegittime e comunque infondate, statuendo che a carico del condomino in parola dovessero permanere, per la quota millesimale di sua competenza, le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di conduzione/manutenzione dell'impianto centrale di riscaldamento, con vittoria di spese.

Con sentenza depositata in data 23/3/2012 il Tribunale di Milano annullava la delibera sopra citata in punto approvazione consuntivo 2006/2007 e preventivo 2007/2008, condannava il detto Condominio a rimborsare al [REDACTED] la somma di Euro [REDACTED], oltre interessi dalla domanda al saldo, poneva a suo carico le spese di CTU e lo condannava alla rifusione in favore dell'attore delle spese di lite.

Con atto di citazione notificato in data 19/12/2012 il suindicato Condominio proponeva appello avverso tale sentenza, reiterando le tesi svolte in primo grado e chiedendo che la Corte, in sua riforma, la dichiarasse inesistente e/o nulla, e comunque respingesse le domande ivi avanzate dal [REDACTED], con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio ; di converso quest'ultimo, ritualmente costituitosi, e ribadite anch'egli le tesi dispiegate in primo grado, chiedeva che la Corte respingesse l'appello, con vittoria di spese del grado.

La causa veniva indi rinviata all'udienza del 28/4/2015 per la precisazione delle conclusioni, che le parti ivi rassegnavano come da note depositate in atti.

Questo premesso, premesso che la doglianza attinente alla pretesa decadenza del [REDACTED] dall'impugnativa all'origine della presente causa è infondata, in quanto l'atto instaurativo della stessa è stato consegnato per la notifica in termini, e precisamente il 6/11/2006, e premesso che la doglianza elevata con riguardo all'assenza nella pronuncia di primo grado della trascrizione delle conclusioni delle parti, non avendo comportato un'omissione di pronuncia sulle domande o sulle eccezioni delle medesime, oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi da esse prospettati, non concreta (cfr. Cass., n. 10853 del 5/5/2010 ; Cass., n. 16999 del 2/8/2007 ; Cass., n. 1265 del 26/2/1979) una causa di nullità della stessa, ma determina una sua mera

irregolarità, ragion per cui il gravame, in ordine a tali due profili, va respinto, va però dato atto che il medesimo deve essere, sotto altro profilo, accolto.

Al riguardo, deve sottolinearsi come il consulente tecnico d'ufficio nominato in causa, il cui accertamento risulta espletato in primo grado secondo un percorso argomentativo scévro, con riferimento alla coerenza tra premesse e conseguenze tratte, da vizi logici apprezzabili da questa Corte, abbia, nel proprio elaborato - concordi, stando a quel che detto ausiliario del giudice ha ivi asserito, i consulenti tecnici nominati dalle parti - provveduto in primo luogo ad affermare come fossero addebitabili al [redacted], quanto alla gestione dell'impianto termico, le sole spese straordinarie, provveduto in secondo luogo a quantificarle, provveduto in terzo luogo a quantificare i versamenti effettuati dal suddetto per spese di riscaldamento, e provveduto infine a confrontare tali versamenti con l'importo dal medesimo dovuto per le precitate spese, accertando un suo credito per il "quantum" al cui pagamento in suo favore il Tribunale di Milano ha poi condannato il summenzionato Condominio.

Senonchè, va osservato che il criterio - costituente la premessa logica del menzionato iter argomentativo - che il consulente tecnico d'ufficio, come visto concordi i consulenti tecnici di parte, ha reputato di adottare, attinente all'addebitabilità al [redacted] delle sole citate spese straordinarie in quanto atte ad esaurire le spese di conservazione, non trova il conforto della giurisprudenza della Suprema Corte, la quale (cfr. Cass., n. 19893 del 29/9/2011 ; Cass., n. 7708 del 23/2/2007 ; Cass., n. 7518 del 30/3/2006 ; Cass., n. 16793 del 10/2/2005) ha reiteratamente affermato come al condomino distaccatosi dall'impianto termico condominiale spettino, consistendo questo in una parte comune cui il

comunista potrebbe sempre riallacciarsi, le spese di conservazione dello stesso ; spese nelle quali, ad avviso di questa Corte, rappresentando indubbiamente quelle di manutenzione ordinaria - poiché non solo se ne difetta la manutenzione straordinaria, ma anche se non viene mantenuto in via ordinaria, il bene è destinato a deteriorarsi - una attività funzionale a detta conservazione, queste ultime, alla stregua di tutte le pronunce sopra citate (in cui si fa riferimento ad un'esenzione del condomino che abbia distaccato la propria unità abitativa dall'impianto termico centralizzato dalle spese inerenti all'uso dello stesso) ed in particolare dall'ultima di tali pronunce (nella quale si afferma l'obbligo del condomino che si distacchi da tale impianto di pagamento delle spese di manutenzione, senza fare cenno alcuno alla distinzione tra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria), devono farsi rientrare.

A tale riguardo va, inoltre, sottolineato come debba essere trascurata, poiché del tutto ininfluyente, ogni speciosa distinzione tra attività manutentiva ordinaria "minuta" ed attività manutentiva ordinaria "non minuta", così come va sottolineato che, a suffragio dell'impostazione che quivi si ritiene di dover esprimere, sta, da un canto, il fatto che il valore della porzione di esclusiva proprietà di colui che si risolve a distaccarsi dall'impianto termico centralizzato dipende pure dalla funzionalità dell'impianto medesimo, mentre sta, dall'altro, il fatto che detta funzionalità dipende anche, come sopra asserito, dall'esecuzione della manutenzione ordinaria - in assenza della quale il bene è ineludibilmente destinato a "corrompersi" -, e sta ancora, dall'altro, il fatto che tale condomino non può certo conseguire il risultato di preservare, a spese degli altri comunisti - spese attinenti alla citata manutenzione ordinaria -, il valore della propria unità abitativa.

Tutto questo detto, e dato atto che con la delibera oggetto dell'impugnativa esperita dal Cirigliano in primo grado si è approvata, legittimamente, come si legge nel relativo testo, "la restituzione delle somme anticipate dal sig. [REDACTED] per i consumi" (laddove per spese per "consumi" devono intendersi le spese di combustibile, di conduzione dell'impianto e di forza motrice), senza fare riferimento alcuno a dati quantitativi, e che è questo, quindi, considerata la natura dell'azione esercitata dal suddetto ed il tipo di decisione che quivi ci si risolve ad adottare, il referente logico cui rivolgersi, non rimane che accogliere il gravame proposto dal suindicato Condominio per quella parte delle conclusioni di primo grado nella quale ha chiesto il rigetto delle domande del [REDACTED] (con la conseguenza che a quest'ultimo andranno addebitate le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria interessate dalla delibera la cui conformità a diritto quivi si attesta), ma non nella parte - ove la comunione abbia inteso riferirsi ad una domanda di accertamento travalicante lo specifico caso inerente alla delibera suindicata - in cui essa ha chiesto che il giudice statuisse la permanenza a carico del suddetto, per la quota millesimale di competenza, delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria e di conduzione/manutenzione dell'impianto termico, e ciò poiché sul punto non è stata formalmente esercitata azione riconvenzionale.

Quadro, questo, che deve sfociare nella condanna del detto odierno appellato, in quanto soccombente, alla rifusione, in favore dell'appellante - e conformemente alle sue richieste leggibili nell'atto instaurativo del presente grado -, delle spese di entrambi i gradi di giudizio, spese che, quanto al primo, si liquidano in Euro [REDACTED] ([REDACTED] dei quali per onorari, [REDACTED] dei quali per diritti, e la restante parte per spese), oltre oneri ed accessori, e che, quanto al secondo, si liquidano in Euro [REDACTED], oltre oneri ed accessori di legge.

P. Q. M.

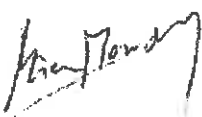
la Corte di Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio di Via [REDACTED], in Milano, contro [REDACTED], avverso la sentenza del Tribunale di Milano depositata in data 23/3/2012, così, in sua riforma, provvede :

1) accoglie l'appello e, per l'effetto, rigetta la domanda di annullamento, o di dichiarazione di invalidità o inefficacia della delibera assembleare del 24/10/2007 avanzata da [REDACTED] ;

2) condanna quest'ultimo alla rifusione, in favore dell'appellante, delle spese di entrambi i gradi di giudizio, spese che, quanto al primo, si liquidano in Euro [REDACTED], oltre oneri ed accessori di legge, e che, quanto al secondo, si liquidano in Euro [REDACTED] oltre oneri ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, in camera di consiglio, in data 28/7/2015.

IL CONS. EST. IL PRESIDENTE



CORTE D'APPELLO DI MILANO
TRIBUNALE DI CIVILE
Piazzale pubblico ministero "Mancini" in Genesiole

31 LUG. 2015

IL CANCELLIERE C1

