

N.R.G. 2527/2014

N.	1233/17	Sen.
N.	1005/17	Rep.
N.		FN.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE 3a CIVILE

riunita in camera di consiglio in persona dei magistrati:

dott. Loredana Pederzoli                      Presidente  
dott. Massimo Croci                              Consigliere  
dott. Maria Teresa Brena                      Consigliere est.

ha prnunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile promossa in grado d'appello avverso la sentenza n. 4585/2014 resa dal Tribunale di Milano in data 3.04.2014

DA

- [redacted] e [redacted] - rappresentati e difesi dagli avvocati [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Milano, viale [redacted]

APPELLANTI

CONTRO

-CONDOMINIO [redacted] in Milano- rappresentato e difeso dall'avv.to Matteo Rezzonico ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, via Rossetti n.17

APPELLATO

CONCLUSIONI: come da fogli separati

*WA*

42

**MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione e contestuale istanza di sospensione ex art. 283 c.p.c. notificato in data 17.07.2014 al Condominio di via [REDACTED] in Milano, il sig. [REDACTED] e la soc. [REDACTED] srl proponevano appello avverso la sentenza n° 4585/14 resa dal Tribunale di Milano e pubblicata in data 03.04.2014, con la quale il primo giudice aveva rigettato l'impugnazione dagli stessi proposta, della delibera assunta dalla assemblea condominiale in data 28.10.2010 nella parte in cui stabiliva al punto n. 2 che: "...la ripartizione dei costi pertinenti al rifacimento della Centrale Termica sia calcolato in base ai millesimi di proprietà includendo nel relativo piano di ripartizione anche i boxes attualmente distaccati dall'impianto di riscaldamento..." con condanna al pagamento delle spese di lite, chiedendo, in riforma, l'accoglimento delle conclusioni in epigrafe indicate. Si costituiva con comparsa il Condominio di [REDACTED], che dopo aver eccepito l'inammissibilità dell'appello sia ex art. 342 che ex 348 bis c.p.c., chiedeva il rigetto dell'impugnazione. All'udienza di prima comparizione del 27.01.2015, il difensore degli appellanti dava atto a verbale di rinunciare all'istanza di sospensiva; la Corte, ritenuta pertanto la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 29.11.2016. A tale udienza le parti precisavano le conclusioni come da separati fogli e la Corte tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Le memorie difensive finali venivano depositate da entrambi i difensori, il fascicolo di parte veniva invece ridepositato dal solo Condominio.

Tanto premesso l'appello è fondato, deve essere quindi accolto ed in riforma della sentenza appellata, va dichiarata nulla la delibera assunta dalla assemblea condominiale in data 28.10.2010, nella parte in cui ha stabilito al punto n. 2) che: "...la ripartizione dei costi pertinenti al rifacimento della Centrale Termica sia calcolato in base ai millesimi di proprietà includendo nel relativo piano di ripartizione anche i boxes attualmente distaccati dall'impianto di riscaldamento, siccome assunta in violazione di legge, come giustamente lamentato dalla difesa degli appellanti.

Secondo giurisprudenza costante della Suprema Corte è nulla e non semplicemente annullabile la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese. (vedi cass. Sez. 2, Sentenza n. 22634 del 03/10/2013.

Sono infatti fondate, le prime due censure con le quali si lamenta che vi sia stata una errata interpretazione dei fatti di causa, per avere il primo giudice ritenuto che gli appellanti si fossero volontariamente distaccati dall'impianto riscaldamento centralizzato, quando invece -si sostiene- vi è stata la soppressione del servizio condominiale di riscaldamento in favore di

tutto il complesso separato dei boxes e magazzini, in epoca antecedente al 1984, come confermato dallo stesso amministratore del condominio e ampiamente dimostrato dalle risultanze della CTU espletata nel corso del primo grado, erroneamente interpretate dal Tribunale. Ritiene la Corte di dover condividere tali doglianze poiché, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa del Condominio e a quanto ritenuto dal Tribunale, dalle risultanze processuali è pacificamente emerso che non sono stati gli appellanti ad avere operato il distacco dei loro immobili dall'impianto centralizzato ma l'intero complesso boxes e magazzini non è, da più di trent'anni, ad esso collegato.

Tale circostanza, come già detto, ha trovato conforto nelle parole dello stesso Amministratore come si legge nel verbale assembleare del 28.10.2010 (vedi doc. 3 fascicolo appellato) avendo lo stesso dichiarato: "...L'Amministratore fa presente che i millesimi utilizzati per la ripartizione dei costi del riscaldamento sono quelli originari, ma che ai fini del calcolo sono stati parametrizzati a 1000, in conseguenza dell'avvenuto distacco di tutto il complesso boxes dall'impianto centralizzato. Si fa presente inoltre che la decisione di staccare fisicamente il riscaldamento dei boxes è in linea con le disposizioni di Legge, in particolare con quelle emanate dalla Regione Lombardia sul contenimento dei consumi energetici ed è in atto, senza obiezioni di sorta, in epoca precedente al 1984."

D'altra parte in sede di accertamento peritale è stato riscontrato dai CTU che: "...il complesso boxes e magazzini

è effettivamente distaccato e l'interruzione è stata effettuata a valle della centrale termica" cioè nel locale caldaia condominiale in cui è sita la caldaia medesima, "il distacco è stato effettuato asportando i tratti orizzontali del tubo di mandata e quello di ritorno, che attraversano l'intercapedine scoperta da cui si accede all'esterno della centrale termica" mediante taglio e muratura dell'unica tubazione di andata e ritorno del fluido riscaldante verso il complesso esterno dei boxes (cfr. pg. 4-8-9-13 ctu). Al riguardo il collegio peritale durante il sopralluogo del 01.02.2012 a verbale ha inoltre riportato a pag. 2 che: "...il collegio peritale ha constatato che non sono presenti i tubi di collegamento del complesso esterno boxes e magazzini alla centrale termica, nel punto di attraversamento dell'intercapedine contigua alla centrale termica stessa', 'omissis... si è anche avuto riscontro che il suddetto complesso non è attualmente riscaldato...".

Sulla base delle predette circostanze è quindi del tutto irrilevante l'osservazione della difesa del Condominio appellato, sul fatto che non sarebbero stati prodotti i verbali assembleari da cui risulterebbe la decisione dei condomini di distaccare il corpo boxes dall'impianto termico centralizzato perché, questa non è in discussione e non è l'oggetto del contendere.

Da questa prima considerazione in fatto, deriva necessariamente che è anche fondata l'ulteriore censura con la quale si lamenta la violazione falsa applicazione degli artt. 1117 e 1136 c.c.

Come giustamente osservato, non essendo più oggetto di

comunione l'impianto, essendo stato soppresso il collegamento per volontà del Condominio, viene conseguente meno l'obbligo dei proprietari delle unità immobiliari non servite, di contribuire agli oneri e spese di manutenzione e conservazione come da semore affermato in tal senso dalla giurisprudenza dalla cassazione ampiamente citata dalla difesa degli appellati alla quale si rimanda.

D'altra parte, il fatto che lo stesso Condominio, per primo, abbia ritenuto venuta meno la comproprietà è stata dimostrata dalla circostanza, dedotta dagli appellanti e mai contestata dal Condominio, per cui quando vi è stata la trasformazione della caldaia di cui si discute da gasolio a gas metano, le spese relative -di carattere straordinario- non sono state giustamente ripartite a carico degli appellanti.

A tal proposito è poi del tutto irrilevante, un possibile futuro ipotetico riallaccio -per altro in contrasto con la normativa regionale che vieta il riscaldamento dei boxes-, poiché allo stato, come riscontrato dal CTU, la nuova centrale termica operante dal 2010 è stata progettata, dimensionata e realizzata solo per scaldare e servire l'edificio principale delle abitazioni e uffici cd. "Torre" in particalere il ctu ha chiarito e documentato (cfr. all. 4 e 5) che. "...la progettazione della nuova caldaia è stata elaborata considerando, come volume totale riscaldato, solo quello del corpo di fabbrica su Via [redacted] cosiddetta "Torre" costituito dalle abitazioni" (cfr. pg. 16) e non il complesso separato dei boxes e magazzini...".

L'appello va dunque accolto, e le ulteriori censure restanto assorbite delle argomentazioni che precedono. La sentenza, infine, deve essere riformata anche con riferimento alle spese di lite e di CTU atteso l'accoglimento dell'appello, che devono essere poste quindi a carico del Condominio soccombente, con riferimento ad entrambi i gradi di giudizio, come da liquidazione in dispositivo.

**P.Q.M.**

la Corte d'Appello di Milano definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Milano n.4585/2014 pubblicata in data 3.04.2014, in sua riforma così provvede:

- 1) **accerta e dichiara** la nullità della delibera assunta dalla assemblea del condominio di via [REDACTED] in Milano in data 28.10.2010 nella parte in cui ha stabilito al punto n. 2 che: "...la ripartizione dei costi pertinenti al rifacimento della Centrale Termica sia calcolato in base ai millesimi di proprietà includendo nel relativo piano di ripartizione anche i boxes attualmente distaccati dall'impianto di riscaldamento...".
- 2) **condanna** il Condominio al rimborso delle spese processuali di entrambi i gradi giudizio a favore degli appellanti, che si liquidano quanto al primo grado in €8.000,00 per compensi oltre iva, cpa e rimborso forfetario al 15% e quanto al presente grado in complessivi €3.850,00 oltre iva, cpa e rimborso forfetario al 15%.
- 3) **pone** definitivamente a carico del Condominio

appellante le spese di CTU come liquidate in atti.

4) **Rigetta** ogni ulteriore domanda o istanza

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del  
27.02.2017

-Il consigliere est.

*Mario Telesse Biondi*

Il presidente

*Enrico Pedrotti*

**CORTE DI APPELLO DI MILANO**

**OGGI 23 MAR 2017**

**IL CANCELLIERE CI**

*Annaella*

*Annaella*