



SENT. N° _____

REP. N° _____

Sentenza n.

RG n. 77850/2010

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

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato ex art. 281
sexies cpc la seguente

SENTENZA

nella causa RG 77850/2010 promossa con ricorso notificato il 4/3/2011

Da

_____ (C.F. _____) _____ (P.IVA
_____) elettivamente domiciliati in Milano, _____ presso lo Studio
dell'Avv. _____ che li rappresenta e difende unitamente all'Avv. _____
del Foro di Lecco in virtù della delega a margine dell'atto introduttivo

- Ricorrenti -

contro

_____ C.F. _____ elettivamente domiciliato in Milano,
Via _____ presso lo Studio dell'Avv. _____ che lo rappresenta e difende in virtù
della delega i calce al ricorso notificato

- Resistente -

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 1.4.2014:



Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso notificato in data 4/3/2011 il sig. [redacted] e la [redacted] impugnavano la delibera assembleare assunta in data 28/10/2010 dall'assemblea del condominio di via [redacted] Milano al fine di sentire dichiarare la nullità e/o annullabilità in relazione al riparto di spese per la sostituzione della caldaia condominiale non dovute secondo l'assunto di parte ricorrente, a seguito del distacco dall'impianto condominiale di riscaldamento.

La causa veniva assegnata alla Dott.ssa Giuizza.

In data 11/4/2011 si costituiva il condominio depositando comparsa di costituzione e fascicolo documenti chiedendo il rigo delle domande attoree.

Alla prima udienza del 21/6/2011 il Giudice non sospendeva la delibera assembleare in quanto non riteneva sussistessero i gravi motivi e concedeva termini per memoria ex art. 183 VI comma cpc.

All'udienza del 4/11/2011 il Giudice disponeva CTU volta ad appurare il distacco del box dall'impianto termico centralizzato stabilendo se fosse stato possibile il riallaccio alla nuova centrale termica.

Esperita la CTU dall' [redacted] che depositava elaborato in data 19/6/2012, all'udienza del 11/7/2012 la causa veniva rinviata per esame e discussione sull'elaborato.

All'udienza del 17/10/2012, ritenuta la causa matura per la decisione il Giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni al 11/10/2013.

Nelle more, a seguito delle dimissioni della dott.ssa Giuizza, la causa veniva assegnata alla Dott.ssa Bocconcello che all'udienza del 11/10/2013 rinviava per la discussione ex art. 281 sexies cpc con termini per note conclusive.

All'udienza del 1/4/2014, dopo la discussione il Giudice dà lettura della sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte ricorrente ha impugnato la delibera del 28/10/2010 assumendo che l'assemblea ha illegittimamente approvato la delibera di riparto delle spese tra cui quelle di sostituzione della caldaia attribuendo tali spese anche ai proprietari dei box e dei magazzini, tra cui i ricorrenti, pro quota millesimale di proprietà, nonostante l'avvenuto distacco dall'impianto.



Come noto è ormai consolidato l'orientamento giurisprudenziale che con riferimento alla possibilità di distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato - fatta salva l'ipotesi in cui il regolamento di condominio, a carattere contrattuale, ponga un espresso divieto in tal senso (ma non è il caso de quo) - il condomino può legittimamente rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato e distaccare le diramazioni della sua 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 dell'impianto centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Resta tuttavia fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto.

Ciò posto va detto che nel caso de quo è risultato provato, perché confermato dalla CTU esperita in corso di causa, che il distacco dei box e dei magazzini è stato operato negli anni ottanta, ne consegue che l'impianto di riscaldamento ha servito -almeno sino agli anni ottanta- anche i box ed i magazzini e quindi, come previsto dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio in atti, era parte comune a tutti i condomini anche ai proprietari dei box e dei magazzini.

A nulla valgono sul punto le difese di parte ricorrente allorquando assume che vi è una normativa regionale che vieta la climatizzazione dei box e dei magazzini, posto che ciò che rileva ai fini della validità della delibera impugnata è la legittimità dell'attribuzione della spesa straordinaria e non anche la possibilità di riallaccio.

Ciò posto, va detto comunque che è ormai consolidato l'orientamento che prevede che il condomino distaccatosi è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre invece è esonerato dall'obbligo di corrispondere quelle occorrenti per il suo uso, tranne che il contrario non risulti dal regolamento. Quindi, anche i condomini distaccati devono partecipare alla spesa inerente alla sostituzione della caldaia, posto che l'impianto termico costituisce un accessorio di proprietà comune, nonostante il distacco delle relative diramazioni delle unità immobiliari interessate, non impedendo tale elemento l'eventuale necessità o scelta di riallaccio all'impianto centralizzato stesso (Cass. 7708/2007).



Tutti tali elementi unitamente considerati fanno ritenere legittima la deliberazione resa dall'assemblea con delibera 28/10/2010 relativamente alla attribuzione di tutte le spese straordinarie inerenti il detto impianto anche in capo ai ricorrenti.

Ne consegue quindi che poichè come già detto il condomino distaccatosi è esonerato dall'obbligo di corrispondere le spese occorrenti per la sua gestione. (Cassazione Civile, Sez. VI 03/04/2012, n. 5331). I ricorrenti rimangono obbligati a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento ovvero le spese straordinarie di conservazione dell'impianto o di sua sostituzione e quelle di conduzione caldaia e di forza motrice essendo esonerato dal versamento del solo consumo di metano.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, tenuto conto dell'esito del giudizio e della materia trattata, da distrarsi a favore del procuratore antistatano.

Le spese di CTU restano interamente a carico di parte ricorrente.

Sentenza esecutiva ex lege.

P. Q. M.

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

- rigetta le domande di parte ricorrente
- condanna i ricorrenti al pagamento in favore del condominio convenuto delle spese di lite che si liquidano in euro [redacted] per compensi oltre IVA e C.P.A., da distrarsi a favore del procuratore antistatano.
- pone definitivamente a carico di parte ricorrente le spese di CTU.
- Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 1 aprile 2014.

Il Giudice

