

AULA 'B'



11857/11

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 23329/2007

Cron. *11857*

Rep. *3542*

Ud. 05/05/2011

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Rel. Presidente -
Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -
Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 23329-2007 proposto da:

[redacted] elettivamente
domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 19, presso
lo studio dell'avvocato LANIA ALDO LUCIO, che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato
GIUGGIOLI PAOLO;

- ricorrente -

2011

1216

contro

COND VIA [redacted]
in persona dell'Amministratore pro tempore
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA L.SETTEMBRINI
30, presso lo studio dell'avvocato FERRETTI MARCO,

rappresentato e difeso dall'avvocato GIACHETTI
ALESSANDRO;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 1299/2007 della CORTE
D'APPELLO di MILANO, depositata il 09/05/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 05/05/2011 dal Presidente Dott. ROBERTO
MICHELE TRIOLA;

udito l'Avvocato LANIA Aldo Lucio, difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato GIACHETTI Alessandro, difensore del
resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso e
deposita nota spese;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per il
rigetto del ricorso.





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata il 3 luglio 1993 [redacted] conveniva in giudizio dinanzi al tribunale di Milano il condominio dello stabile sito in quella città, via [redacted] impugnando la delibera con la quale gli era stata negata l'autorizzazione a distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

Il condominio si costituiva, contestando il fondamento dalla domanda, che veniva rigettata dal Tribunale adito con sentenza n. 3884/98.

[redacted] proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di Milano, con sentenza del 20 giugno 2000, in quanto il distacco comportava un aggravio di spese per la gestione dell'impianto da parte del condominio.

Avverso tale sentenza [redacted] proponeva ricorso per Cassazione.

Questa S.C., con sentenza in data 25 marzo 2004 n. 5974, accoglieva il ricorso, sulla base della propria giurisprudenza secondo la quale la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per la erogazione del servizio.

Nella specie le ragioni poste a fondamento della sentenza impugnata erano illogiche o apodittiche.

Era manifestamente illogica la considerazione che lo squilibrio termico ed il connesso aggravio di



spesa per gli altri partecipanti sarebbero
dipesi unicamente dagli "umori" del [redacted], che a
suo piacimento avrebbe potuto accendere o no
l'impianto autonomo: il [redacted] avrebbe potuto
egualmente incidere sull'equilibrio termico
dell'intero edificio chiudendo nel suo appartamento
i radiatori dell'impianto centrale esistente.

Non era sufficientemente motivata la asserita
mancanza di prova circa il maggior consumo
energetico e l'aggravio di spese, che, secondo un
cenno contenuto nella stessa sentenza della
Corte di appello, sarebbero risultati assolutamente
minimi.

La causa veniva riassunta davanti alla Corte di
appello di Milano, designata quale giudice di
rinvio, la quale, con sentenza in data 9 maggio
2007, confermava la illegittimità del distacco
dall'impianto di riscaldamento, in base alla
seguente motivazione:

*... lo squilibrio termico e l'aggravio di spese sono,
per così dire, due facce della stessa realtà, nel
senso che, per non determinare uno squilibrio
termico, il distacco dall'impianto centrale della
(già riscaldata) unità del singolo condomino deve
comportare una proporzionale riduzione delle spese
di esercizio: diversamente il distacco non potrà
che incidere in senso negativo, determinando uno
squilibrio termico, eliminabile solo con un
aggravio di spese.*

In questa ottica la decisione assunta dal
Tribunale è da confermarsi.

Infatti "lungi dall'averne una sua specifica
autonomia logistica, cosicché il distacco non
produce alcuna conseguenza sulle unità vicine" "Nel
caso di specie, sulla base dei rilievi del



consulente tecnico d'ufficio, risulta invece che l'abitazione dell'attore si trova ben inserita nello stabile condominiale, formando un tutt'uno con lo stesso: si tratta di un appartamento di tre locali situato al primo piano dello stabile, confinante sopra e sotto e su tutti i lati con vani di proprietà di altri condomini, che usufruiscono dello stesso impianto di riscaldamento. Ne deriva, per immediata percezione, che l'interruzione del riscaldamento nei locali di proprietà Salvati, costringerebbe i vicini a potenziare i loro radiatori per potere far fronte alla diminuzione di calore indotto da quei locali. E il CTU, sviluppando criteri di calcolo riconosciuti corretti dalle stesse parti in causa, ha indicato in 1.041 W la maggior potenza necessaria per far funzionare l'impianto con conseguenti maggiori oneri a carico degli altri condomini (v. pag. 19, 20)".

E da tale accertato aumento di consumo e di costo (conteggiato nello 0,63219 %) consegue la non legittimità dell'opera del [] mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato.

Contro tale decisione [] ha proposto ricorso per cassazione, con due motivi.

Resiste con controricorso il condominio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente deduce che la Corte di appello è venuta meno al compito che le era stato affidato, quale giudice di rinvio, da questa S.C., rifacendosi alle stesse argomentazioni le quali erano state considerate illogiche, a prescindere dal fatto che non si è tenuto conto della inesistenza in concreto dello squilibrio



termico al quale ha fatto riferimento la sentenza impugnata, in quanto esso Salvati ha nel frattempo installato nel proprio appartamento un impianto di riscaldamento autonomo.

Il motivo è fondato, non potendosi condividere il ragionamento della Corte di appello di Milano sotto un duplice profilo.

Se, infatti, si dovesse aderire alle conclusioni della sentenza impugnata, quel distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato che questa S.C. ammette in linea di principio sarebbe sempre da escludere in concreto, in quanto nell'ambito di un condominio ogni unità immobiliare confina con almeno un'altra unità immobiliare, per cui il distacco dall'impianto centralizzato da parte di uno dei condomini provocherebbe sempre quel tipo di squilibrio termico al quale ha fatto riferimento la sentenza impugnata e che comunque era stato implicitamente considerato irrilevante da parte di questa S.C. nella propria precedente sentenza, anche in considerazione che la stessa situazione, senza che il condominio potesse lamentarsi per lo squilibrio termico conseguente, si sarebbe potuta verificare ove il avesse chiuso i propri radiatori.

Il secondo motivo, con il quale il ricorrente si duole della mancata ammissione delle prove dirette a dimostrare che aveva comunque installato un proprio impianto di riscaldamento autonomo nel proprio appartamento, per cui non si verificava in concreto quello squilibrio termico al quale ha fatto riferimento la sentenza impugnata, viene ad essere assorbito.

In relazione al motivo accolto la sentenza impugnata va cassata, con rinvio, per un nuovo



esame, ad altra sezione della Corte di appello di Milano, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo motivo del ricorso, con assorbimento del secondo motivo; cassa la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Milano, anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Roma, 5 maggio 2011

IL PRESIDENTE RELATORE

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma 27 MAG. 2011

IL CANCELLIERE CI

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI