

Sentenza n. 8/2019 pubbl. il 02/01/2019

RG n. 51399/2014

Repert. n. 11/2019 del 02/01/2019



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 51399/2014, cui è riunita la causa di I Grado iscritta al n. r.g. 70867/2014, cause entrambe promosse da:

ROMA,

VENEZIA,

con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

nato il [redacted] a

[redacted], nata il [redacted] a

Parte attrice

contro

CONDOMINIO [redacted]

persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i coniugi [redacted] e [redacted] evocavano in giudizio il CONDOMINIO DI [redacted] ed esponevano:

di essere proprietari dell'appartamento al quinto piano, scala D, int. 11 e 12, del fabbricato sito in Roma alla via [redacted]



di essersi distaccati dall'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale fin dagli anni '80, munendo il proprio appartamento di un impianto autonomo;

di aver richiesto più volte all'assemblea di prendere atto del distacco e di procedere ad un ricalcolo delle quote di ripartizione delle spese relative al riscaldamento (fin dal 1984);

che il distacco non aveva comportato né danno al funzionamento dell'impianto, né aggravio di oneri per il Condominio, come dimostrato dalla perizia dell'ing. [redacted] del 30.12.04, portata all'attenzione dell'assemblea del 11.2.05;

che anche una successiva perizia dell'ing. [redacted] datata 30.3.13, aveva confermato che dal distacco non fossero derivati squilibri all'impianto;

che con comunicazione del 19.11.13 gli esponenti, tramite il proprio legale, avevano formalmente richiesto all'amministratore di prendere atto della legittimità del distacco;

che l'assemblea del 18.3.14 aveva approvato il bilancio consuntivo gestione riscaldamento 2012/13 (punto 4 o.d.g.) e il bilancio preventivo gestione riscaldamento 2013/14 (punto 6) con i relativi piani di riparto;

che con riferimento ai punti 1 e 2 all'o.d.g. (così formulato: "Alla luce della comunicazione pervenuta dal condomino [redacted] ed alle perizie tecniche già trasmesse a tutti i condòmini in ordine al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, delibera sulle iniziative da assumere") l'assemblea deliberava nei termini seguenti: "si riserva di eseguire tutti gli opportuni accertamenti al fine di verificare che il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato effettuato dal condomino Lega sia conforme alle disposizioni di legge e prende atto che il condomino Lega ha operato il distacco all'incirca da 35 anni";

che nella successiva assemblea del 18.6.14 (di cui gli attori preannunziavano l'impugnazione) erano stati approvati i consuntivi riscaldamento 2013/14 e il preventivo riscaldamento 2014/15 e relativi piani di riparto (rispettivamente punti 2 e 3 o.d.g.);

che le delibere erano invalide perché dal 18.6.13 (data di entrata in vigore della riforma introdotta con L. 220/2012) nulla poteva essere più richiesto al condomino che si fosse distaccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, in relazione alle spese di esercizio e di uso.

Ciò esposto, gli attori chiedevano all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "*dichiarare il diritto dei sig.ri [redacted] e [redacted]*"



centralizzato e, per l'effetto, accertare e dichiarare la legittimità del distacco operato, e, per l'ulteriore effetto, che gli attori sono esonerati dall'obbligo di contribuire alle spese di esercizio. Previa sospensione della sua efficacia esecutiva, annullare e/o dichiarare nulla, per le ragioni esposte in narrativa, la deliberazione dell'assemblea dei condomini del Condominio di via _____ - Roma

adottata il 18 marzo 2014, nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo gestione riscaldamento 2012-13 (punto 4 dell'o.d.g.) e quello preventivo gestione riscaldamento 2013-14 (punto 6 dell'o.d.g.) con i relativi piani di riparto. Con vittoria di spese...".

Con successivo atto di citazione, che dava origine al procedimento rubricato al n. r.g. 70867/2014, i predetti sig.ri _____ evocavano in giudizio il CONDOMINIO DI _____ impugnando, per le

ragioni già esposte, la delibera del 18.6.14 (sopra menzionata). Nelle conclusioni, i coniugi reiteravano la richiesta di accertamento di legittimità del distacco, già formulata nella precedente citazione, chiedendo altresì di dichiarare nulla e/o annullare la delibera del 18.6.14 "nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo gestione riscaldamento 2013-14 (punto 2 dell'o.d.g.) e quello preventivo gestione riscaldamento 2014-15 (punto 3 dell'o.d.g.) con i relativi piani di riparto. Con vittoria di spese...".

Il Condominio Via _____ si costituiva nei due giudizi sostenendo l'inammissibilità e l'infondatezza delle domande attoree e chiedendone il rigetto.

All'udienza del 10.5.16 il procedimento r.g. n. 70867/2014 veniva riunito a quello avente n. di r.g. 51399/2014; alla stessa udienza venivano concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c..

La causa veniva istruita documentalmente.

All'udienza del 19.9.18 parte attrice precisava le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate con gli atti di citazione e parte convenuta si riportava alle conclusioni di cui alle comparse di costituzione e risposta depositate nei due giudizi.

Erano quindi assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di accertamento della legittimità del distacco è fondata e merita accoglimento.



Giova premettere che la rinuncia unilaterale del singolo condomino al riscaldamento condominiale, mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, è legittima e rientra nelle ordinarie prerogative del partecipante alla comunione condominiale laddove essa non comporti né aggravio di spese per coloro che continuano a fruirne, né squilibri termici per l'erogazione del servizio; la deliberazione assembleare che, non sussistendo le indicate condizioni ostative, opponga diniego, deve ritenersi nulla (v. Cass. 30.03.2006 n. 7518; Cass. 21.05.2001 n. 6923).

Graverà, comunque, sul condomino distaccatosi, l'onere partecipativo alle sole spese per la conservazione dell'impianto, ai sensi dell'art. 1118 c.c., con esclusione di dovere contributivo alcuno per gli esborsi afferenti l'utilizzo del servizio comune, salvo che egli derivi, comunque, un vantaggio dalla altrui perdurante sua fruizione ovvero differente previsione del regolamento di condominio (v. Cass. 29.03.2007 n. 7708; Cass. 25.02.2004 n. 5974).

I riportati principi, espressione di consolidati orientamenti esegetici, costituiscono corretta applicazione delle previsioni normative dettate dagli artt. 1102, 1118 e 1122 c.c., il cui reciproco coordinamento conduce all'affermazione della sussistenza del diritto, di ciascun condomino, alla rinuncia al servizio comune da cui non derivino danni agli altri partecipi della comunione edilizia condominiale e con la perduranza dell'obbligo partecipativo per le spese di conservazione dell'impianto erogatore - di cui ne persiste la comproprietà condominiale - nonché di parte delle stesse relative al suo impiego, da rapportare alla misura del beneficio che ne venga comunque tratto (*'nemo locupletari potest'*, ex art. 2041 c.c.).

Tale facoltà individuale condominiale ha trovato espressa enunciazione normativa nell'attuale ultimo comma dell'art. 1118 cod. civ. introdotto dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012 (*"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*), che, in una sorta di interpretazione autentica dei richiamati precetti codicistici di cui il riportato diritto vivente aveva reso la esposta esegesi, ha normato l'esistenza di tale diritto.



In sintonia, poi, con i precetti sia sostanziali (art. 2697 c.c.) che processuali (art. 99 c.p.c.) disciplinanti l'accertamento giurisdizionale dei diritti, deve ritenersi che la pretesa del singolo condomino al distacco della propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento, in termini di pertinente fatto costitutivo, postuli, ai fini del suo effettivo riscontro, l'allegazione e prova della mancata derivazione, all'impianto centralizzato interessato, di squilibri termici suscettibili di pregiudicare l'afflusso di calore nelle unità immobiliari ad esso ancora allacciate ovvero di aggravio di costi per i singoli condomini che perdurano nella fruizione dell'impianto comune. Trattandosi di elementi che qualificano il diritto al distacco, l'onere, sia di deduzione che di prova della loro effettiva sussistenza, non può che gravare sulla parte interessata al relativo accertamento, ossia il condomino che intenda far acclarare l'esistenza di tale diritto.

Peraltro, l'onere di fornire siffatta prova, attinente a profili tecnici, viene assolto (sia nella fisiologia dei rapporti condominiali, sia in ambito processuale) con la produzione di una perizia redatta da tecnico competente, che attesti la ricorrenza delle condizioni sopra specificate.

Una volta prodotta tale perizia, il Condominio non può limitarsi a formulare vaghe e generiche contestazioni, ma - se vuole neutralizzarne l'efficacia probatoria - deve assumersi l'incomodo di scendere sul piano tecnico, mediante una propria perizia che smentisca quanto asserito in quella avversaria.

Nel caso di specie, i coniugi Lega hanno prodotto una prima perizia dell'ing. del 30.12.04, portata all'attenzione dell'assemblea del 11.2.05, ed una successiva perizia dell'ing. Basile, datata 30.3.13. Entrambe le perizie concordano nell'evidenziare che il distacco non procuri un aggravio di spese. Nella seconda perizia si legge: "Il distacco dell'appartamento dal sistema centralizzato non comporta squilibri all'impianto centralizzato sia per la parte distributiva, dal momento che essendo al piano attico, costituisce la parte terminale del sistema di distribuzione, sia per la parte del generatore, dal momento che non costituisce peggioramento sull'efficienza del sistema di riscaldamento centralizzato. Riguardo, infatti, il generatore di calore, dai dati di targa emerge che una potenza utile di 186 KW deve alimentare 22 appartamenti la cui struttura rientra nella classe energetica G, con un valore medio di fabbisogno termico di almeno 13 KW per appartamento sarebbero necessari 286 KW di potenza nominale, pertanto il generatore è leggermente sottodimensionato,



quindi anche con il distacco dell'appartamento dei signori Lega continua a lavorare a pieno carico senza peggioramento sull'efficienza e quindi sui consumi di gas, non costituendo aggravio per i condomini".

Orbene, il Condominio, nell'assemblea del 18.3.14, a fronte della reiterata richiesta del sig. Lega di prendere atto dell'avvenuto distacco del suo appartamento, "anche alla luce delle perizie allegate e della nota del 19.11.13 a firma dell'avv. _____, si riservava "di eseguire tutti gli opportuni accertamenti al fine di verificare che il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato effettuato dal condomino Lega sia conforme alle disposizioni di legge e prende atto che il condomino Lega ha operato il distacco all'incirca da 35 anni".

Non risulta però che l'assemblea abbia dato corso alle preannunziate verifiche, preferendo lasciare immutato lo *status quo*.

Il Condominio, costituendosi in giudizio, si è limitato ad affermare che le condizioni legittimanti il distacco non sussistono, "come risulterà accertato nel prosieguo del giudizio", ma non ha articolato alcuna specifica e pertinente contestazione tecnica, neppure nel corso dell'istruttoria, cosicché il G.U. ha ritenuto superfluo gravare il processo dei costi di una c.t.u., la quale avrebbe avuto la funzione di andare alla ricerca di profili di inadeguatezza degli elaborati tecnici di parte attrice non dedotti da parte convenuta.

Potendosi ritenere esaustive e sufficienti le perizie di parte allegate dagli attori, deve pertanto dichiararsi che, sussistendo le condizioni previste dall'art. 1118 co. 4° c.c., i sig.ri _____ hanno diritto di distaccare la propria unità immobiliare, sita nel CONDOMINIO _____, dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

In conseguenza, essi saranno tenuti a contribuire alle spese di esercizio solo in relazione ai c.d. consumi involontari. Si ritiene, infatti, che anche il condomino distaccato (o che, comunque, non usufruisce del riscaldamento) deve continuare a contribuire alle spese per i consumi involontari (quota di inefficienza dell'impianto), dal momento che, altrimenti, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini. Ed invero, che la quota di inefficienza dell'impianto debba gravare ed essere distribuita anche sui condomini il cui consumo sia nullo, perché distaccati, consegue dal mero rilievo logico che, prima del distacco, tale quota gravava sui condomini in misura minore, sicché la sua maggiorazione, conseguente al distacco, integra un aggravio di cui il condomino distaccato deve farsi carico; in altre parole, se essa non fosse posta a carico dei condomini



distaccatisi, gli altri condomini vedrebbero, proprio per effetto del distacco, aumentare la spesa ordinaria di funzionamento dell'impianto. Tale conclusione è consentita dall'art. 9 del D.Lgs. n. 102 del 2014 ed è assolutamente ragionevole ove si consideri, da un lato, che anche coloro che non scaldano la propria unità beneficiano di fatto degli effetti della dispersione del calore erogato nelle unità contigue e, d'altro lato, che la messa ed il mantenimento in funzione dell'impianto centralizzato comporta l'immissione di acqua calda non solo nelle tubazioni e nei radiatori interni alle unità immobiliari ma anche nelle tubazioni comuni (v. Tribunale Savona, 03/05/2018, ud. 02/05/2018, dep. 03/05/2018, n. 502).

Le delibere impugnate, comunque, devono essere dichiarate nulle. Tali delibere, infatti, hanno approvato riparti consuntivi e preventivi con i quali le spese della gestione ordinaria riscaldamento – ivi comprese quelle, di preponderante consistenza, attinenti al consumo di gasolio – sono state poste a carico degli attori in base alla tabella F, senza alcuna riduzione correlata al fatto dell'avvenuto, legittimo distacco.

Si rileva che dall'accertamento del diritto al distacco (preesistente alla delibera e che l'assemblea ben avrebbe potuto e dovuto riconoscere validamente effettuato, sulla base della documentazione offerta), consegue automaticamente la nullità della delibera che, tenendo in non cale l'avvenuto distacco, abbia posto a carico del condomino distaccato le spese di esercizio secondo le tabelle millesimali riscaldamento o i criteri di riparto precedentemente applicati, non essendo necessario che il condomino proponga contestualmente una domanda volta alla rettifica di dette tabelle.

Le spese di lite seguono la prevalente soccombenza del Condominio e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza disattesa, dichiara la legittimità del distacco dell'appartamento di proprietà dei sig.ri ' e dall'impianto di riscaldamento centralizzato;

per l'effetto, dichiara la nullità della deliberazione dell'assemblea del Condominio di via in Roma adottata il 18 marzo 2014, nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo gestione



Sentenza n. 8/2019 pubbl. il 02/01/2019

RG n. 51399/2014

Repert. n. 11/2019 del 02/01/2019

riscaldamento 2012-13 (punto 4 dell'o.d.g.) e quello preventivo gestione riscaldamento 2013-14 (punto 6 dell'o.d.g.), nonché della deliberazione dell'assemblea del predetto Condominio adottata il 18 giugno 2014 nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo gestione riscaldamento 2013-14 (punto 2 dell'o.d.g.) e quello preventivo gestione riscaldamento 2014-15 (punto 3 dell'o.d.g.), con i relativi piani di riparto.

Condanna il Condominio alla refusione, in favore della parte attrice, delle spese di lite, che liquida in euro 1.232,00 per esborsi ed euro 7.828,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 31/12/2018

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

