

C. 738/13
cron. 2133/13
REP. 458/13

STUDIO LEGALE
Avv. VITO SOLA
Tel. 06.35454548 - Fax 06.35428127
Via Ugo De Carolis, 31 - 00158 ROMA



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma- sezione 5^a civile –

nella persona del Giudice Unico, dott. ssa Fabiana Corbo

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n. 83073 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2008, vertente

tra

~~_____~~ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma in via ~~_____~~ presso lo studio dell'avv. ~~_____~~, che lo rappresenta e difende in virtù di delega margine del ricorso

ATTRICE

e

CONDOMINIO DI VIA ~~_____~~ ROMA, in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in Roma in Via Ugo De Carolis, 31 presso lo studio dell'avv. Vito Sola che lo rappresenta e difende come da mandato a margine della comparsa di risposta

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con ricorso notificato all'epigrafato condominio, ~~_____~~ in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* impugnava le delibere assunte in data 4.11.2008 sui punti 2 e 7 del relativo ordine del giorno dall'assemblea condominiale perché fossero annullate o dichiarate nulle; chiedeva, inoltre, all'intestato Tribunale di accertare il diritto della ricorrente "a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato a servizio del condominio di via ~~_____~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~”, accertare e dichiarare non dovuto dalla ricorrente l’importo deliberato dall’assemblea col preventivo 2008/09 per spese di riscaldamento e che la ~~XXX~~ è tenuta solo pro quota a contribuire agli oneri per manutenzione e conservazione dell’impianto centrale. Più in particolare, quanto ai presupposti di fatto e diritto a sostegno della propria domanda, esponeva:

- di essere proprietaria dell’appartamento sito in Roma, Via ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~, contraddistinto con il numero di interno ~~XX~~, facente parte del convenuto Condominio, costituito da 4 scale e dotato di impianto comune di riscaldamento;
- di aver realizzato un impianto di riscaldamento autonomo – peraltro nel rispetto della normativa vigente in tema di contenimento del consumo energetico degli edifici ex art. 28 l.10/91 - in occasione dei lavori di ristrutturazione dell’appartamento e di aver più volte rappresentato all’Amministratore del Condominio la volontà di distaccarsi dall’impianto termico centrale, chiedendo allo stesso di convocare l’assemblea per decidere sul punto;
- che già due condomini si erano distaccati e, in attesa della definizione del giudizio per l’impugnativa della delibera che ne vietava il distacco, tra gli stessi ed il Condominio era intervenuto un atto di transazione nel quale i condomini accettavano di contribuire in misura del 30% alle spese per il consumo;
- che la ~~XXXX~~ con lettera del 22.4.2008 aveva proposto al condominio di sottoscrivere un accordo transattivo sulla base degli stessi presupposti;
- che l’assemblea del 4.11.08, riunitasi anche per decidere sulla richiesta della ricorrente, aveva approvato, al punto 2 dell’o.d.g., il preventivo riscaldamento 2008/09 con relativo riparto e, al punto 7 dell’o.d.g., respinto “la richiesta di distacco dal riscaldamento della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~”.
- che il vigente regolamento di condominio non vieta il distacco del singolo condominio dall’impianto centralizzato.

Instauratasi la lite si costituiva il Condominio, contestando in fatto e in diritto la domanda attorea e chiedendone il rigetto. Precisava, in particolare, di non aver mai prestato il consenso al distacco a favore di alcun condomino, spiegando che tale



scelta gli è imposta dal regolamento di condominio - che all'art. 14 vieta espressamente al singolo "*condominio la facoltà di sottarsi alla spesa spettantegli quando la maggioranza dei condomini stabilisca di effettuare il riscaldamento*"- e da ragioni tecniche e strutturali poiché dal distacco operato dal condomino deriva un aggravio dei costi di esercizio per potere riequilibrare lo squilibrio termico che inevitabilmente si produce.

Acquisita la documentazione *hic et inde* prodotta ed espletata consulenza tecnica di ufficio, all'udienza del 25.5.2012, il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Con la presente domanda la società attrice ha chiesto accertarsi la legittimità del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento da essa operato, con declaratoria d'esonero completo della sua partecipazione alle spese d'esercizio di tale impianto, e dichiararsi non dovuto l'importo approvato dall'assemblea col preventivo 2008/09 previo annullamento della relativa delibera.

Giova, a tal fine, esaminare preliminarmente gli orientamenti giurisprudenziali formati in materia di distacco di un singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

In un remoto arresto della Suprema Corte (Cass., 6294/1984) il distacco è stato reputato ammissibile solo:

- quando la rinuncia fosse prevista in un regolamento di condominio di tipo contrattuale;
- quando il distacco fosse autorizzato dai condomini all'unanimità;
- quando l'interessato desse prova che dal distacco derivava un'effettiva e proporzionale riduzione delle spese di esercizio e non si verificava più alcun squilibrio per l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Il giudice di legittimità ha poi operato un *revirement*, tracciando un orientamento più favorevole per il distacco dall'impianto centralizzato. Ed invero, la rinuncia

unilaterale al riscaldamento condominiale da parte del singolo condomino, mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, è da ritenersi pienamente legittima, purché l'interessato dimostri che dal suo operato non derivino né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né, tanto meno, squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (Cass. n. 5974/2004 Cass. n. 6923/2001 Cass. n. 1775/98; Cass. n.1597/95; Cass.n. 4653/90).

La Suprema Corte ha pertanto distinto le spese di conservazione dell'impianto centrale e quelle dovute in relazione al suo uso, stabilendo che solo queste ultime non siano dovute se l'impianto non è utilizzato (Cass., 10214/96; Cass. 11152/97; Cass. 129/99).

La conseguenza di questa differenziazione è che l'art. 1118 c.c., secondo cui il condomino non può rinunciare al diritto sul bene comune per sottrarsi al contributo nelle spese, riguarda soltanto la prima tipologia di spese, quelle relative alla conservazione del bene; le c.d. spese di esercizio, invece, non possono essere imputate ai condomini che non utilizzano il bene comune.

Queste ultime, difatti, scaturendo dall'utilizzazione, ovvero da un fatto soggettivo e mutevole, distinto dalla misura di proprietà individuale, si distinguono dalle spese relative alla conservazione degli impianti in parola, che, appunto, costituiscono delle obbligazioni *propter rem*, per cui restano sempre proporzionate alla quota di proprietà individuale.

L'esonero, tuttavia, non deve andare a discapito degli altri condomini.

La Cassazione, conseguentemente, ha statuito che l'eventuale aumento delle spese di gestione per gli altri condomini deve essere sopportato dagli utenti distaccatisi.

In estrema sintesi, i condomini che intendono distaccarsi dall'impianto centralizzato possono farlo, ma a due condizioni:

- 1) che il distacco non danneggi il funzionamento dell'impianto centralizzato;



2) che, se il distacco provoca degli aumenti delle spese per gli altri condomini, la percentuale d'aumento venga da loro sostenuta (Cass. n. 11152/97; Cass. n. 1775/98).

Il distacco è dunque in tesi da ritenersi giuridicamente possibile.

Il condomino può, pertanto, legittimamente, rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolva in un aumento degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune (cfr. Cass. sentenza n. 7518/2006).

Va detto, inoltre, che secondo il costante orientamento giurisprudenziale, il regolamento di condominio (opponibile al singolo condominio che chiede il distacco solo se ha natura contrattuale) può prevedere dei limiti al distacco, vietandolo o solo imponendo un contributo alle spese. A tale interpretazione si è opposta una recente pronuncia della Corte di legittimità (Cassazione II civile n. 19893 del 29.9.2011), che ha reputato irragionevole riconoscere tutela giuridica a tale tipo di divieto a fronte del preminente diritto individuale del condomino di poter fruire, attraverso l'utilizzazione di un impianto di riscaldamento individuale, di una riduzione dei costi sia sul piano finanziario che energetico.

Ciò premesso, occorre accertare se, nella fattispecie, a seguito del distacco unilaterale dall'impianto centralizzato da parte della ~~XXXXXXXXXXXX~~, si sia verificato uno squilibrio termico in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto, ovvero, se si siano verificati malfunzionamenti dell'impianto centralizzato.



In caso negativo, il condominio non potrà che prendere atto della sussistenza delle condizioni e/o dei requisiti che consentono, al singolo condomino, il legittimo distacco.

Segnatamente, dall'elaborato peritale, che per logicità argomentativa è fatto proprio da questo giudicante, si ricava che il distacco per cui è lite *“non comporta malfunzionamenti dello steso impianto. Infatti la chiusura delle due tubazioni orizzontali di mandata e ritorno, che si diramano dalle colonne portanti all'altezza di un appartamento posto al sesto piano e che risulta tra i più lontani tra gli appartamenti costituenti il condominio dal locale caldaia, può solo portare benefici all'impianto, poiché diminuisce sia la resistenza alla circolazione del fluido scaldante nei collettori, sia le perdite di carico dovute ad un percorso così lungo”* (p.2 relazione tecnica d'ufficio in atti).

Il consulente tecnico di ufficio ha poi rilevato l'esistenza di squilibri termici accentuati dal pregresso distacco di altri tre appartamenti, e ha calcolato la quota di contribuzione agli oneri di gestione da porre a carico della ricorrente per coprire la spesa per *“l'incremento di combustibile necessario per ottenere la stessa quantità di calore da immettere nell'impianto centralizzato dopo il distacco”*.

Sul punto va osservato che in un impianto a colonne montanti, come quello in questione, il distacco di uno o più rami equivale alla chiusura delle valvole locali dei termosifoni, con conseguente risparmio sui consumi del combustibile.

Il distacco del singolo appartamento dall'impianto di riscaldamento condominiale comporta, cioè, di regola, una diminuzione della spesa del combustibile, a parità di ore di accensione. Vi è in tal senso un risparmio di spesa. E' d'altro canto inevitabile che una sia pur minima dispersione di calore relativa all'intero impianto vi sia, risultando necessario, in tal caso, immettere più combustibile per recuperare calore in alcune parti dell'edificio (e, nel caso concreto, come si evince dalle note dei c.t.p., negli appartamenti adiacenti a quelli della ~~XXXX~~ che allo stato non è dotata di un impianto autonomo). Per tale ragione, risulta evidente che il risparmio di combustibile derivante dal distacco non si traduce in un semplice vantaggio per

l'impianto centrale, poiché tale beneficio viene di fatto neutralizzato dal maggior costo imposto dall'immissione di combustibile aggiuntivo per compensare alcune dispersioni di calore. Per evitare che tale onere ricada sugli altri condomini è pertanto necessario imporre alla società attrice un contributo *pro quota* – nella misura indicata dal consulente tecnico di ufficio – anche alle spese di gestione.

Tale soluzione appare equa alla luce dei più recenti arresti giurisprudenziali e del fatto che il distacco operato dalla ~~condomina~~ pur non comportando pregiudizi sotto il profilo strutturale e funzionale dell'impianto condominiale, determina un lieve disequilibrio termico e dunque un aggravio di spese di combustibile.

I principi giurisprudenziali qui richiamati ed applicati, del resto, trovano conforto nelle più recenti riforme normative (la cui entrata in vigore è imminente) da cui si evince il *favor* legislativo verso la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento da parte del singolo condomino se dal distacco non derivino “notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini” (v. si art. 1118 n. 4 cc come modificato dalla l. n. 220/12)

Va, per inciso, rilevato, che non può addivenirsi a contrarie soluzioni sulla base delle disposizioni del regolamento vigente nel condominio convenuto, poiché tale regolamento non vieta in modo espresso il distacco.

Alla luce di quanto esposto deve dichiararsi nulla la delibera adottata in data 4.11.08 sul punto 7 dell'o.d.g. in quanto lesiva del diritto della ~~condomina~~ a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato in presenza dei richiesti requisiti e annullata la delibera di cui al punto 2 dell'o.d.g. laddove nel riparto di spesa viene addebitata alla condomina distaccata l'intera quota per le spese di gestione del riscaldamento in luogo di un contributo forfettario.

Stante l'esito del giudizio, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite ed ripartire in via definitiva quelle della espletata c.t.u. (come già liquidate con separato provvedimento) tra le parti in misura del 50% ciascuna.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando:

- 1) dichiara legittimo il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento operato dalla ~~XXXXX~~, tenuta a contribuire alle spese di manutenzione dell'impianto e a contribuire nella misura indicata nella c.t.u. agli oneri per la gestione dell'impianto condominiale;
- 2) dichiara nulla la delibera assunta dall'assemblea del 4.11.08 punto 7 o.d.g.;
- 3) annulla la delibera assunta dall'assemblea del 4.11.08 punto 2 o.d.g. relativamente al riparto della spesa per la gestione del riscaldamento, nella parte in cui addebita alla ricorrente l'intera somma per le spese di gestione e non un contributo pro quota.
- 4) dichiara interamente compensate le spese di lite tra le parti e pone a carico delle stesse, in misura del 50% ciascuna, quelle della espletata c.t.u. così come liquidate in via definitiva con separato provvedimento.

Roma, 25 febbraio 2013

Depositato in Cancelleria



5 MAR. 2013
Dr. ...

IL GIUDICE

dr. Fabiana Corbo