

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 59569/08 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

R.G. elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'Avv. M.A. che la rappresenta e difende con procura in margine alla citazione

Attrice

E

Condominio in Roma, "P.M." elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'avv. C.D. che lo rappresenta e difende con procura in atti

Convenuto

FATTO E DIRITTO

La R. citava il Condominio convenuto esponendo quanto segue. Che era proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del Condominio. Che, con delibera del 26.6.2008, l'assemblea aveva deciso la trasformazione dell'impianto centralizzato del riscaldamento da gasolio a metano, autorizzando i condomini a distaccarsi e ripartendo gli oneri relativi al consumo di gas anche fra i condomini distaccatisi nella misura del 30%. Che tale ultima statuizione era illegittima ed eccessiva in quanto il condomino distaccato non era tenuto, ai sensi dell'art. 1118 c.c., a contribuire alle spese di esercizio anche considerato che il perito di controparte aveva accertato che il distacco non avrebbe portato a squilibri termici né ad aggravii di spesa per gli altri condomini. Che l'illegittimità della delibera derivava anche dal fatto che l'assemblea non si era regolarmente costituita non risultando che l'avviso di convocazione era stato notificato a tutti i condomini. Ciò premesso chiedeva che la delibera impugnata fosse dichiarata nulla/annullabile e che, a seguito del distacco, essa attrice nulla doveva a titolo di spese di consumo di combustibile. In via subordinata chiedeva determinarsi la misura della sua contribuzione al servizio.

Si costituiva il Condominio eccependo il difetto di legittimazione attiva dell'attrice, contestando quanto ex adverso affermato in particolare allegando che le spese per consumo carburante involgevano non il consumo del combustibile ma la potenza termica (intesa come energia dispersa) impegnata anche in favore dei condomini distaccati. Chiedeva il rigetto dell'avversa domanda, con vittoria di spese. In via riconvenzionale "subordinata gradata" chiedeva che fosse dichiarata l'illegittimità del distacco dell'attrice dall'impianto centralizzato per divieto statuito nel regolamento di condominio contrattuale.

All'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 5.7.2011, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

In primo luogo deve essere rigettata, perché infondata, l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'attrice sollevata in comparsa dal convenuto. Invero, dalla documentazione versata in atti dalla R. ed in particolare dall'atto di acquisto, dai piani di riparto delle spese condominiali e dalla corrispondenza fra le parti, è emerso non solo che la R. è proprietaria di un appartamento sito nell'edificio condominiale ma altresì che l'amministratore era a piena conoscenza della sua qualità di condomina.

La domanda così come formulata dall'attrice ha lo scopo di accertare non il diritto della stessa al distacco (riconosciuto invero dall'assemblea con la stessa delibera) ma il riparto, ritenuto non corretto, nella misura del 30% delle spese relative al funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento.

Il Condominio ha contestato l'avverso assunto affermando che la partecipazione alle spese per il funzionamento dell'impianto comune deve essere addebitata anche ai condomini distaccati in relazione alla quota di spesa per potenza termica impegnata in particolare in relazione alla dispersione del calore. In via riconvenzionale ha inoltre chiesto dichiararsi illegittimo il distacco dal servizio centralizzato del riscaldamento operato dalla attrice per esservi esplicito divieto nel regolamento.

In tema di condominio negli edifici tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni "propter rem" per cui il condomino non vi si può sottrarre (Cass. 6923/01, Cass. 19893/11). Invece quelle sostenute per il godimento delle cose comuni, avendo diversa natura, possono invece legittimamente essere unilateralmente

rinunciate. Così, in seguito a rinuncia al riscaldamento condominiale, operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle di-ramazioni dell'impianto centralizzato, può venir meno l'obbligo di contribuzione alle spese per l'uso, purché l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivino né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli per la regolare erogazione del servizio. In tal caso il condomino rinunciante mentre è esonerato, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, II comma, c.c., dal dover sostenere le spese (relative al combustibile) per l'uso del servizio centralizzato ove non ne tragga alcun godimento è invece, obbligato (stante l'inderogabilità, ex art. 1138, ultimo comma, della disposizione di cui all'art. 1118, II comma, c.c.) a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (cfr. "ex plurimis": Cass. 20.2.1998 n. 1775; Cass. 5974/04, Cass. 15079/06 e Cass. 7708/07).

Tale legittima rinuncia al riscaldamento centralizzato (con i limiti e gli effetti suddetti) non è però consentita in presenza di un divieto contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale che, mentre non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 ultimo comma c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali non dichiarate inderogabili (Cass. 9.11.1998 n. 11268).

Con la conseguenza che il regolamento condominiale, se contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento laddove sia mirato all'esonero dall'obbligo del contributo per le spese di conservazione e manutenzione di detto impianto, ben può invece vietare la rinuncia all'uso ossia il distacco del proprio impianto da quello centralizzato, non essendo tale divieto in contrasto (anzi in sintonia) con la disciplina legale (ancorché derogabile) dell'uso della cosa comune. In tal senso v. Cass. n. 6923/01. Tali limitazioni non possono invece essere dettate da un regolamento non contrattuale che non può incidere sui diritti dei partecipanti (in senso restrittivo o ampliativo con effetti sul riparto delle spese) ma solo regolamentare le modalità d'uso delle cose comuni e l'organizzazione ed il

funzionamento dei servizi condominiali. Orbene, nel caso in esame, il Condominio non ha documentato la natura contrattuale del regolamento depositato ed invocato posto che non ne ha provato la richiesta trascrizione con la conseguenza che la riconvenzionale avanzata dal Condominio deve essere rigettata e che l'attrice ha il diritto di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato salvo il dovere di contribuire agli esborsi relativi alla conservazione dell'impianto ed all'eventuale aggravio di spesa derivante agli altri condomini nel funzionamento dell'impianto stesso per effetto del godimento seppur indiretto del calore proveniente dall'impianto centralizzato da parte del condomino distaccato (Cass. 19893/11).

Ciò posto si osserva che, nel caso in esame, i rilievi del perito di parte convenuta versati in atti devono essere interpretati nel senso che il distacco dall'impianto centralizzato operato dall'attrice non ha comportato alcuno squilibrio nel funzionamento dell'impianto mentre ha invece determinato (v. in particolare laddove si afferma che anche i condomini distaccati godono della trasmissione di calore derivante dall'impianto centralizzato attraverso i muri ed i solai) l'esistenza di dispersioni termiche derivanti dal distacco che aggraverebbero gli oneri dovuti dagli altri partecipanti al condominio (relativamente al calore residuo fornito agli appartamenti dei condomini distaccatisi) e determinerebbero un indebito godimento di calore da parte dei condomini distaccatisi con la conseguenza che residua un obbligo di contribuzione relativo alle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato a carico della R. (come riconosciuto altresì dal consulente della predetta laddove a pag. 3 dell'elaborato depositato afferma che "le quantità di calore scambiate verso gli ambienti limitrofi confinanti sono minime e facilmente quantificabili ma mai potrebbero raggiungere le percentuali indicate dall'ing. C."). Ciò posto si rileva che l'attrice, pur avendo avanzato in via subordinata domanda volta ad accertare la misura del suo contributo, ha del tutto ommesso di svolgere sul punto attività istruttoria (ad esempio chiedendo un accertamento tecnico giudiziale) sì che, in assenza di prova dell'incongruità del contributo come deliberato dall'assemblea, prova il cui onere incombeva ex art. 2697 c.c. all'attrice, le domande avanzate da quest'ultima devono essere rigettate considerata altresì la assoluta

genericità dell'ulteriore contestazione avuto riguardo alle modalità di costituzione dell'assemblea.

La reciproca soccombenza legittima l'integrale compensazione, fra le parti, delle spese di lite.

P.Q.M.

definitivamente decidendo rigetta le domande avanzate dall'attrice nonché l'eccezione e la domanda avanzata in via riconvenzionale da parte convenuta. Spese compensate.

Così deciso in Roma, il 14 novembre 2011.

Depositata in Cancelleria il 15 novembre 2011.