



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

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **75662** del Ruolo Generale per l'anno **2019**,
TRA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTRICE

E

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED], nella qualità di proprietaria -e, dunque, condomina – di un appartamento facente parte del Condominio di [REDACTED] in Roma ha impugnato la delibera resa dall'assemblea dei condomini nella seduta del 27.2.1996 ritenendola affetta da radicale nullità. Con essa l'assemblea, senza l'unanimità dei consensi di tutti i proprietari e condomini del fabbricato, aveva esonerato il condomino [REDACTED] dalla contribuzione delle spese di conservazione e manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato, secondo la tabella di proprietà, a seguito del distacco da questi operato dall'impianto.

Assume in punto di fatto l'attrice che in data 4.4.2018 veniva adottata dall'assemblea dei condomini una delibera di approvazione dei consuntivi ordinari e di riscaldamento riferiti alla gestione 2016 e che tale delibera veniva impugnata dalla Lombardo ai sensi dell'art. 1137

c.c. e per violazione del regolamento di condominio e per una serie di irregolarità contabili tra cui l'esclusione del condomino [REDACTED] dalla contribuzione delle spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento. Il giudizio, promosso innanzi a questo Tribunale, veniva rubricato al n. di R.G. [REDACTED].

Ha precisato l'attrice che nel predetto giudizio il Condominio, nell'articolare le proprie difese, dava atto che il sig. [REDACTED] era stato escluso dalla contribuzione di tali spese con delibera adottata dall'assemblea in data 27.2.1996 prodotta in allegato alla comparsa di costituzione e della quale essa attrice non aveva mai avuto contezza per non aver mai ricevuto la convocazione né la trasmissione del relativo verbale.

Ritenendo, dunque, nulla la delibera del 1996 - in quanto una tale decisione di modifica dei criteri di ripartizione delle spese previsti ex lege dall'art. 1123 c.c. e dall'art. 18 del regolamento di condominio può essere adottata solo con l'unanimità dei consensi - formulava istanza di riunione ai sensi dell'art. 274 c.p.c. con il procedimento R.G. n. [REDACTED] stante la pregiudizialità della decisione sulla nullità del deliberato del 1996.

Si è costituito il convenuto condominio contestando quanto ex adverso dedotto e richiesto e chiedendone il rigetto. Ha assunto il Condominio che la decisione *illo tempore* adottata è da considerare legittima in quanto costituente una vera e propria variazione delle tabelle millesimali e, dunque, una deroga ai criteri legali di riparto delle spese condominiali richiamata dalla "diversa convenzione" di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c. che autorizza tale deroga senza l'unanimità dei consensi. Il Condominio ha inoltre precisato che la delibera era stata tenuta ferma e regolarmente applicata *ex factis* per oltre vent'anni dalla totalità dei condomini, con la piena acquiescenza anche dell'attrice.

Rimesso il fascicolo dal Presidente di questa Sezione davanti a questo giudice, già titolare della causa R.G. n. [REDACTED], è stata disposta la trattazione congiunta dei due procedimenti.

La causa è stata istruita mediante documenti *hic inde* depositati

Precisate le conclusioni all'udienza del 28 febbraio 2022, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

L'impugnazione proposta è fondata e va accolta per le seguenti ragioni.

La disciplina del riparto delle spese condominiali è dettata in termini generali dall'art. 1123 c.c. che individua tre distinti criteri di ripartizione delle spese relative alla conservazione e al godimento delle cose comuni, alla prestazione dei servizi nell'interesse collettivo e alle innovazioni deliberate a maggioranza. Tali spese fanno carico ai condomini:

- a. in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino, se si è in presenza di cose e servizi destinati a servire indifferentemente tutti i condomini;
- b. in proporzione all'uso che ciascun condomino può farne, qualora si tratti di cose o servizi destinati a servire i condomini in misura diversa;
- c. in ragione dell'utilità che ciascun gruppo di condomini riceve dalle cose funzionalmente destinate a servire solo una parte dell'edificio.

L'art. 1123 c.c. ha carattere dispositivo e si riferisce non già a tutte le spese, relative a parti o servizi comuni, ma solo a quelle che risultino necessarie alla conservazione dei beni comuni. Tale norma, come condiviso anche dalla giurisprudenza, è derogabile con la conseguenza che va ritenuta legittima la convenzione modificatrice contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nelle deliberazioni dell'assemblea quando è approvata da tutti i condomini (cfr. ex plurimis Cass. n. 641/2003, Cass. n. 3944/2002 e Cass. n. 12281/1992).

In applicazione di detti principio la Corte di Cassazione ha, inoltre, precisato che *"in assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988). [...] E' allora indispensabile una fonte convenzionale per poter derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., non potendo l'assemblea stabilire o modificare tali criteri con un'eventuale delibera maggioritaria. [...] Sono dunque da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128 e Cass. n. 19651/2017).*

Ciò premesso, il vizio lamentato dall'attrice contenuto nella delibera impugnata avente ad oggetto la totale esclusione del condomino dalla partecipazione delle spese per la conservazione e manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento dal quale si è distaccato va considerata nulla, stante la comproprietà delle parti comuni che impone la partecipazione anche dei condomini distaccati dall'impianto alle spese straordinarie e di conservazione (arg. ex art. 1118, III comma - *ratione temporis* - c.c., nonché l'interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità prima della introduzione del

quarto comma dell'art. 1118 c.c. cfr. Cass. n. 5331/2012; Cass. 5974/2004; Cass. 6923/2001; Cass. 1775/1998).

RG n. 75662/2019

Report. n. 12537/2022 del 22/06/2022

Invero, in caso di distacco dall'impianto centralizzato, *“il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare”* (Cass. Sez. 2, sent. n. 18131 del 31/08/2020).

Dunque, solo una diversa convenzione contenuta nel regolamento, o adottata all'unanimità dei condomini, consente la deroga alla regola generale prevista dall'art. 1123 c. per cui le spese di gestione vanno ripartite fra i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. La "convenzione", per assumere valore legittimante una ripartizione delle spese diversa da quella che conseguirebbe all'applicazione dei criteri legali, deve essere approvata non dalla maggioranza, ma dall'unanimità dei condòmini; ciò in evidente correlazione con la sua natura contrattuale (ex pluribus multis Cass. n. 6010/2019).

Il principio è stato ribadito dalla Suprema Corte a SS.UU. che ha dettato il seguente principio di diritto: *“sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, sono stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2”* (Cassazione civile, Sez. Un., 14/04/2021, n. 9839)

Ebbene il condomino [REDACTED], in assenza di una “diversa convenzione”, vale a dire regolamento di condominio contrattuale e/o delibera adottata all'unanimità con la partecipazione di tutti i condomini, non poteva essere esonerato dalle spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento rientrando dette spese tra le obbligazioni propter rem non rinunciabili con la conseguenza che la relativa delibera va dichiarata nulla.

Neppure può dirsi emersa una chiara accettazione per facta concludentia da parte dell'attrice come dedotto da parte convenuta. Se è vero che la “diversa convenzione” richiamata dall'art. 1123 c.c. non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo (cfr. Cass. n. 20318/2004), è altrettanto vero che questi debbono essere tali da poterne ricavare senza alcun margine di

dubbio l'accettazione da parte di tutti i condomini del differente criterio di riparto (nella specie l'esclusione dalla contribuzione del condomino).

Invero, tale prova non è stata raggiunta.

In sintesi la delibera va dichiarata nulla in quanto la maggioranza dei condomini favorevole a tale riduzione ha inciso sul diritto patrimoniale della minoranza costretta a sopportare un onere maggiormente gravoso conseguente alla riduzione degli importi dovuti dal condomino escluso dalla contribuzione.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo secondo i parametri tra i minimi e i medi dello scaglione di riferimento, tenuto conto che non è stata espletata attività istruttoria.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

in accoglimento della impugnazione proposta, dichiara la nullità della delibera resa dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] in Roma nella seduta del 27.2.1996 nella parte (punto 1-c dell'o.d.g.) in cui ha disposto l'esclusione del condomino proprietario dell'appartamento int. 16 ([REDACTED]) dalla partecipazione delle spese di conservazione e manutenzione straordinarie dell'impianto di riscaldamento.

Condanna il Condominio di [REDACTED] in Roma al pagamento in favore dell'attrice delle spese di lite, che si liquidano in euro 300,00 per spese ed 3.545,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali da distrarsi in favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma il 21 giugno 2022.

IL GIUDICE

dott.ssa Maria Grazia Berti