

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE V CIVILE

Il Giudice, in persona della dott.ssa [REDACTED], ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. 54214/2018 del Ruolo Generale degli Affari Civili

TRA

[REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t. [REDACTED], elettivamente domiciliato in Roma, [REDACTED], presso lo studio [REDACTED], il quale lo rappresenta, e difende giusta procura in atti

ATTORE

contro

[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso lo studio [REDACTED], il quale lo rappresenta e difende giusta procura in atti

CONVENUTO

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio di Via [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] innanzi al Giudice di Pace di Roma, chiedendo di accertare e dichiarare: 1) la definitiva obbligatorietà nei confronti del convenuto Sig. [REDACTED] di quanto deliberato dall'assemblea straordinaria in data 21.03.2000 agli o.d.g. nn. 1 e 2 nonché dalla successiva assemblea ordinaria del 17.05.2000 all'o.d.g. n. 5, nonché 2) l'illegittima rimozione, ad opera del Sig. [REDACTED] delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori di calore precedentemente installati sui radiatori dei propri termosifoni; 3) condannare il Sig. [REDACTED] a reinstallare a propria cura e spese le valvole

dai radiatori di tutti i termosifoni del proprio appartamento sito in Roma, Via dei [REDACTED] consentendo l'accesso a ditta incaricata dal Condominio o in subordine dotandosi in proprio di prodotti aventi caratteristiche qualitative speculari a quelle delle installazioni già avvenute presso gli altri condomini e purché perfettamente compatibili sia con le stesse sia con l'impianto di riscaldamento comune; 4) condannare il Sig. [REDACTED] al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio a norma dell'art. 8, comma 4-bis D.lgs. n. 28 del 04.03.2010, stante la sua mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione civile obbligatorio, cui è stato ritualmente convocato ed invitato a partecipare.

L'attore esponeva, in particolare:

- che, in data 21.03.2000, l'assemblea straordinaria del Condominio di [REDACTED] veniva convocata per deliberare, tra gli altri, su due ordini del giorno;
- che, con riferimento al primo ordine del giorno (Sostituzione bruciatore e caldaia impianto di riscaldamento), all'unanimità dei presenti, il Condominio deliberava di procedere alla sostituzione dell'impianto dando mandato all'amministratore di individuare sia la ditta cui affidare i lavori, sia le condizioni economiche del relativo appalto;
- con riferimento al secondo ordine del giorno (Contabilizzazione consumi riscaldamento), il Condominio decideva inoltre di procedere all'installazione delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori di calore nei radiatori di tutte le unità immobiliari, deliberando di procedere alla definizione dettagliata del preventivo, suddiviso per unità immobiliare;
- che, all'assemblea del 17.05.2000, il Condominio veniva nuovamente chiamato a deliberare in ordine alla contabilizzazione e consumi di riscaldamento, precisando di procedere alla contabilizzazione dei consumi di riscaldamento tramite l'installazione dei ripartitori elettronici da parte della Ditta [REDACTED];
- che, in data 30.07.2008, l'unità immobiliare sita nella scala A, int. 5, veniva acquisita dall'odierno convenuto, il quale decideva autonomamente di rimuovere dai propri termosifoni tutti i contabilizzatori di calore, non consentendo al personale installatore del Condominio di accedere nell'immobile, per rilevare i suoi consumi;
- che, in seguito a ricorso per decreto ingiuntivo, il Condominio di Via [REDACTED] otteneva dal Giudice di Pace di Roma la condanna del convenuto [REDACTED] a pagare

- l'importo di 2.216,04, corrispondente alle rate di riscaldamento da questi arbitrariamente non versate (saldo finale riscaldamento 2011/2012, saldo finale riscaldamento 2012/2013, saldo finale riscaldamento 2013/2014. nonché I, II e III rata riscaldamento 2014/2015);

- che il decreto ingiuntivo n. 23322/2016 diveniva esecutivo stante la mancata opposizione da parte del convenuto, il quale provvedeva al versamento della somma ingiunta;

- che il combinato disposto degli artt. 1118, comma 4, e 2697 c.c. richiede al condomino che rinunci al servizio di riscaldamento centralizzato la dimostrazione che dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini;

- che il condomino distaccante è tenuto a formalizzare la sua intenzione prima di operare materialmente il distacco, poiché ex art. 1122 c.c. il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea;

- che l'amministrazione condominiale aveva avuto cura di distinguere, in sede di redazione dei bilanci, tra costi di gestione e consumo e costi di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma, non chiamando ■■■ a partecipare ai costi di consumo del combustibile dell'impianto comune (se non limitatamente ad una quota pari al 30% dei consumi medesimi ripartita su base millesimale), bensì ai soli costi di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma, in ragione dei millesimi posseduti dal proprio appartamento;

- la mancata partecipazione del convenuto al procedimento di mediazione.

Si costituiva in giudizio ■■■ eccependo, in via preliminare, l'incompetenza per materia e per valore del Giudice di Pace di Roma in favore del Tribunale di Roma nonché l'improcedibilità della domanda per mancato regolare esperimento della mediazione; nel merito, chiedeva il rigetto delle domande.

In particolare, il convenuto deduceva:

- che l'art. 1118 c.c. non prevede autorizzazioni assembleari nell'ipotesi di distacco autonomo del condomino, il quale resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma (art. 1118, ultimo comma, c.c.);

- che il distacco dal riscaldamento centrale richiede l'assenza di aggravii di spesa per gli altri condomini nonché di notevoli squilibri di funzionamento;

- che nel concetto di squilibrio non può essere compreso quello termico, ossia la differente temperatura nell'appartamento distaccato;
- che l'attore non ha provato l'esistenza di uno squilibrio notevole nel funzionamento dell'impianto.

Con sentenza n. 2839/2018, il Giudice di Pace di Roma dichiarava la propria incompetenza per materia e valore essendo competente il Tribunale di Roma, assegnando termine di legge per la riassunzione del giudizio, compensando le spese di lite.

Con comparsa di riassunzione, il Condominio riassumeva il giudizio innanzi al Tribunale di Roma, richiamando le precedenti conclusioni.

Si costituiva nel giudizio [REDACTED] chiedendo, in via preliminare, dichiararsi l'improcedibilità della domanda per mancato regolare esperimento della mediazione e, nel merito, il rigetto delle domande.

Con ordinanza del 9 gennaio 2019 il Giudice rigettava l'eccezione di improcedibilità per mancato regolare esperimento della mediazione e assegnava termini ex art. 183, comma 6, c.p.c.

All'udienza del 16 settembre 2021 il Giudice tratteneva la causa in decisione ed assegnava alle parti termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e repliche.

La domanda merita accoglimento nei limiti di seguito indicati.

La Legge n. 220/2012 ha modificato l'originaria formulazione dell'art. 1118 c.c. introducendo un quarto comma che consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento a condizione che tale intervento non comporti notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini.

Naturalmente, ai sensi dell'art. 2697 c.c., tale onere probatorio grava sul condomino che vuole distaccarsi (da assolversi mediante apposita documentazione tecnica) e viene meno soltanto nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti di cui sopra (Cass. n. 22285/2016). L'obiettivo prefissato dal legislatore, quindi, è quello di rendere edotti i condomini di qualsiasi attività che vada ad incidere sulle parti comuni, valutando la sussistenza dei presupposti per l'esercizio del diritto al distacco ex art. 1118 c.c.

L'ultimo periodo del quarto comma dell'art. 1118 c.c., inoltre, dispone che, nonostante

il distacco, il condomino ha comunque l'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione straordinaria, compresi i lavori per la conservazione e messa a norma dell'impianto centralizzato.

Tanto premesso, nel caso in esame, il Condominio denuncia l'avvenuta rimozione da parte dell'attore dei contabilizzatori presenti sui termosifoni di tutti i singoli appartamenti, compreso quello acquistato dal convenuto, già prima che lo stesso ne divenisse proprietario, spiegando che avrebbe sostituito i caloriferi preesistenti con dei nuovi, di tipo termoarredo, senza reinstallare, però, le valvole e i contabilizzatori asportati. Tale circostanza non è mai stata specificamente contestata dal convenuto, il quale riporta nella propria comparsa le norme ed i principi elaborati dalla giurisprudenza in materia, discutendo, in astratto, del diritto del condomino al distacco, senza, tuttavia, mai affermare esplicitamente di essersi distaccato. Solo in un passaggio (v.si p. 13) deduce come il Condominio non abbia dimostrato l'esistenza di un notevole squilibrio. Affermazione che - in mancanza di concrete allegazioni relative alla situazione del proprio appartamento - appare riferibile a qualunque tipo di condotta posta in essere dai condomini. Per tale ragione la denunciata rimozione di valvole e contabilizzatori nell'appartamento del convenuto deveritenersi provata, in quanto non specificamente contestata ai sensi dell'art. 115 c.p.c., e costituisce prova legale. Solo per completezza, deve rilevarsi, in considerazione di quanto riportato dal Condominio attore nel proprio atto di citazione, che in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo promosso e non coltivato dall'odierno convenuto, quest'ultimo avrebbe eccepito di essersi distaccato dal riscaldamento: orbene, oltre all'esistenza di un giudicato in ordine alla pretesa creditoria del Condominio costituito, come costantemente chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, dal decreto non opposto, che copre il dedotto ed il deducibile (il giudicato sostanziale conseguente alla mancata opposizione di un decreto ingiuntivo si estende pure alla causa petendi indicata a sostegno del credito azionato, abbracciando i fatti costitutivi esposti nel ricorso per ingiunzione come, l'inesistenza di fatti impeditivi, estintivi e modificativi del rapporto e del credito precedenti al medesimo ricorso non dedotti con l'opposizione, cfr. Cass. sent. cd. n. 1502 del 22.1.2018), deve osservarsi che, quandanche il convenuto si fosse di fatto distaccato dal riscaldamento centralizzato, tale circostanza non lo esonererebbe dall'obbligo di contribuire anche alle spese di consumo, in quanto tale esonero riguarda solo i casi di comprovata legittimità del distacco, prova mai fornita dal condomino. L'eventuale, e sino ad oggi non dimostrata, recisione del collegamento dell'appartamento dello ■■■ con l'impianto centralizzato, porrebbe, al più un problema di eseguibilità dell'emananda sentenza per quanto riguarda la semplice

reinstallazione, chiesta dall'attore, di valvole e contabilizzatori.

L'assenza di validi elementi comprovanti l'effettivo distacco dall'impianto centralizzato comporta l'illegittimità della rimozione (come detto, non contestata) delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori di calore precedentemente installati sui radiatori dei termosifoni da parte del convenuto.

In assenza di prova persino di un distacco materiale (e non solo della sua legittimità) la domanda di parte attrice può dunque essere accolta, con conseguente ordine a carico del convenuto di consentire alla ditta incaricata dal Condominio di reinstallare gli strumenti adottati dall'ente gestorio in virtù delle delibere assembleari da questi richiamate e dal convenuto mai impugnate, con spese di intervento a carico del convenuto. Quanto alla richiesta di condanna dello ██████ ex art. 8, comma 4 bis, del D.lgs. n. 28/2010 per la mancata partecipazione al procedimento di mediazione, essa merita accoglimento in quanto il convenuto non ha prodotto in atti alcun fatto impeditivo idoneo a comprovare l'impossibilità di presenziare al procedimento de quo, con la conseguenza che la stessa merita accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, ogni contraria istanza disattesa, così provvede:

- accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna ██████ a reinstallare gli strumenti adottati dall'ente gestorio per la contabilizzazione, a proprie spese, consentendo alla ditta incaricata dal Condominio di eseguire gli interventi necessari per l'attivazione e la taratura dei termo-contabilizzatori;
- condanna il convenuto al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 518,00 ex art. 8, comma 4-bis, D.lgs. n. 28/2010;
- condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese di lite, che si liquidano in euro 5.000,00 per compensi ed euro 600,00 per esborsi (compreso contributo unificato), oltre rimborso forfettario spese generali al 15% ed IVA e CPA come per legge.

Roma, 4 dicembre 2022.

Il giudice

Dott.ssa ██████