Sentenza n. 18392/2022 pubbl. il 13/12/2022
RG n. 43214/2021
Repert. n. 24878/2022 del 13/12/2022

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE
in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 43214 del Ruolo Generale per l'anno 2021, trattenuta in decisione all'udienza del 6 luglio 2022 e vertente

TRA

[redacted] rappresentata e difesa per procura in atti dall'Avv. [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in Roma, via Valdier n. 36.

- ATTORI-

E

Condominio [redacted] in persona dell'Amministratore legale rappresentante *pro tempore* elettivamente domiciliato in Roma via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende per delega in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 6 luglio 2022 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

L'attrice proprietaria delle unità individuali contraddistinte dagli interni A9 e A10 site nel Condominio corrente in Roma [redacted] ha premesso che durante lo svolgimento dell'intervento di restauro dello stabile il Direttore dei lavori aveva evidenziato lo stato di pericolosità dei parapetti del piano sottotetto e la necessità di provvedere alla ricostruzione in via d'urgenza degli stessi e che all'adunanza del 04/02/2020, l'assemblea del Condominio [redacted] aveva esaminato la questione riportata al punto n.1 dell'O.D.G. afferente a "*delibera per approvazione lavori di demolizione e ricostruzione parapetti lesionati /pericolanti terrazza mansarda scala A. Esame perizia Arch.* [redacted] *e relativi preventivi*" deliberando che l'assemblea non si riteneva coinvolta dalla problematica, considerando le opere di natura privata e quindi di esclusiva competenza dell'int. A 10.

Ha poi riferito che alla successiva adunanza del giorno 3 maggio 2021 i soli condomini della scala A - e non quindi tutti i partecipanti al condominio - avevano approvato il preventivo della Società [redacted] s.r.l. per la ricostruzione dei parapetti del terrazzo del superattico con spesa da ripartirsi secondo i millesimi di proprietà tra i soli condomini del villino A.

L'attrice ha inteso opporre il deliberato assembleare del 03/05/2021, assumendo che le determinazioni sarebbero state adottate in violazione della vigente normativa in materia, evidenziando che lo stabile condominiale - con unico ingresso sulla Via [redacted] n. [redacted] costituito da due fabbricati, rispettivamente denominati villino

Firmato Da: CARDINALE ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2697931b678d33be
Firmato Da: LORENZO PONTECORVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184068a4c6bd971b

"A" e villino "B" - era dotato di un regolamento che prevede che costituiscono proprietà dei condomini di ciascun villino esclusivamente *l'atrio d'ingresso, la tromba delle scale, l'ascensore, il locale motore per l'ascensore ed il relativo corridoio di disimpegno, il locale serbatoi d'acqua. Il locale lavatoio, lo stenditoio*, previsione questa che sarebbe conforme alla struttura dello stabile condominiale che costituisce un unico corpo di fabbrica, le cui mura di cinta e perimetrali sono al servizio di tutti i partecipanti al Condominio.

Ha inoltre evidenziato che i parapetti interessati dall'ammaloramento integrano e costituiscono la facciata dell'intero stabile condominiale così come lo stesso risulta visibile dall'ingresso di Via [redacted] e dalla stessa strada.

Ha pertanto ritenuto che la delibera impugnata, nel prevedere e determinare la ricostruzione dei parapetti facenti parte della facciata dell'intero stabile, avrebbe dovuto essere adottata da tutti i condomini partecipanti alla riunione assembleare e non solamente dai condomini della scala "A", trattandosi di manutenzione di un bene di proprietà comune.

Ha inoltre lamentato che il comportamento del condominio e dei suoi partecipanti aveva comportato una grave situazione di disagio, di pericolo e di danno per l'attrice di anni 83 e per il coniuge [redacted] di anni 88, i quali sarebbero anche impossibilitati ad utilizzare il terrazzo di proprietà di circa 100 metri quadrati.

Ha pertanto chiesto il risarcimento di tutti i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle opere relative ai parapetti lesionati quantificati nella misura di euro 10.000,00, ovvero nella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, anche in via equitativa.

L'attrice ha formulato una ulteriore domanda chiedendo che venga dichiarata la legittimità della sua rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento ai sensi di quanto previsto dall'art. 1118, co. 4, c.c. e della normativa vigente, e pertanto la legittimità del distacco dallo stesso impianto dell'unità immobiliare contraddistinta dall'interno A 10, comunicata in data 29/10/2018. In forza di una tale statuizione ha chiesto che venga accertato il proprio obbligo di concorrere al pagamento delle spese per la sola manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma a far data dal 29/10/2018, con conseguente diritto alla ripetizione di quanto indebitamente pagato per costi e manutenzione ordinaria dell'impianto.

A sostegno di tale pretesa ha riferito che la propria richiesta di distacco non era mai stata inserita all'ordine del giorno delle assemblee condominiali e che aveva pertanto proceduto autonomamente al distacco con l'ausilio del responsabile tecnico della ditta [redacted] comunicando all'Amministratore, con racc. a.r. in data 29/10/2018, il distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale di tutti e quattro gli elementi dell'interno A10. Ha altresì evidenziato di aver allegato la relazione redatta dal tecnico [redacted] che avrebbe attestato, conformemente a quanto previsto dall'art. 1118, co. 4, c.c., l'intervento eseguito precisando che dal distacco non sarebbero derivati squilibri di funzionamento o di aggravi di spesa per gli altri condomini.

Ha al riguardo anche riferito di aver ricevuto dall'amministratore, con racc. a.r. pervenuta in data 8/01/2019, una comunicazione con cui erano state rilevate carenze nella relazione tecnica trasmessa.

Si è costituito il Condominio rilevando che la porzione immobiliare dell'attrice è costituita da un appartamento su due livelli posto all'ultimo piano del fabbricato e che il terrazzino, che fa parte della parte superiore dell'appartamento, copre parte del

Firmato Da: CARDINALE ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2697931b678d33be
Firmato Da: LORENZO PONTECORVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184068a4c6bd971b

più grande terrazzo del livello inferiore dell'appartamento con ciò costituendo un vero e proprio balcone trattandosi di costruzione in aggetto - quale prosecuzione della stanza cui afferisce - situato completamente all'interno della proprietà dell'opponente.

Ha quindi ritenuto che le spese di manutenzione fossero a carico della proprietaria del manufatto posto all'interno della proprietà dell'attrice e non facente parte della facciata del fabbricato condominiale e che nemmeno il parapetto del terrazzino-balcone avrebbe potuto ritenersi compreso nella definizione di muro perimetrale.

Ha inoltre ritenuto che non vi fosse l'obbligo di convocare in assemblea i condomini di entrambi i fabbricati osservando al riguardo che i lavori da eseguirsi non erano a carico di tutti i condomini bensì solo della condomina [redacted] trattandosi di bene di sua esclusiva proprietà.

Per quanto riguarda la richiesta da parte dell'attrice di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento comune il condominio ha riferito di non aver considerato valida la relativa istanza in quanto non supportata da idonea documentazione. Ha al riguardo precisato che l'assemblea aveva fatto presente che la richiesta della [redacted] era accompagnata da una mera dichiarazione dell'idraulico di sua fiducia - il quale aveva comunicato che a seguito del distacco operato dalla attrice l'impianto condominiale non avrebbe subito conseguenze - e non quindi da una relazione di un tecnico esperto della materia corredata dai calcoli e valutazioni che l'indagine avrebbe richiesto.

Ha quindi ritenuto che allo stato non sussistessero le condizioni per accogliere la richiesta

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

E' preliminarmente da rilevare che le parti hanno focalizzato principalmente le proprie difese su quanto stabilito dall'assemblea del 4 febbraio 2020 nella parte in cui il consesso - con specifico riguardo ai lavori di "*demolizione e ricostruzione parapetti lesionati / pericolanti terrazza mansarda scala A. Esame perizia Arch.* [redacted] *e relativi preventivi*". ha deliberato che *"l'assemblea non si ritiene coinvolta dalla problematica, considerando le opere di natura privata e quindi di esclusiva competenza dell'int. A 10. L'assemblea invita la proprietà ad attivarsi con la massima urgenza per la messa in sicurezza dei parapetti che presentano pericolo di crollo, così come risultante dalla perizia tecnica dell'Arch.* [redacted] *incaricato dalla Direzione lavori delle opere in corso, che si allega al verbale*".

E' tuttavia da considerare che tale determinazione - nella parte in cui aveva addossato all'attrice tutti gli oneri dei lavori in questione - non sono oggetto di contestazione in questa sede essendosi l'attrice limitata a contestare le determinazioni assunte dall'assemblea del 3 maggio 2021 nella parte in cui con specifico riguardo al punto 6 all'ordine del giorno - avente ad oggetto l'intervento per il rifacimento dei parapetti della terrazza interno 10 scala A - aveva stabilito che *«i condomini della scala A approvano il preventivo della ditta* [redacted] *srl che si allega al verbale con spese da ripartirsi secondo millesimi di proprietà. Il condominio si avvarrà del beneficio dello sconto in fattura nella misura del 50%. La spesa si ripartisce in 5 rate mensili di pari importo con partenza maggio 2021 e termine nel mese di settembre 2021. I lavori avranno inizio previa raccolta del 50% della somma necessaria ed autorizzazione scritta di* [redacted] *per l'installazione delle opere provvisionali sulla sua terrazza. Andrà presentata Cil alla circoscrizione di competenza*".

Firmato Da: CARDINALE ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2697931b678d33be
Firmato Da: LORENZO PONTECORVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184068a4c6bd971b

Con tale seconda determinazione, pertanto, il condominio non aveva addebitato le spese per il rifacimento dei parapetti alla sola parte attrice bensì a tutti i condomini della scala A ripartendo tra gli stessi gli oneri secondo la tabella millesimale.

Resta pertanto da stabilire se tali oneri debbono essere sopportati dai soli condomini della scala A oppure anche dai condomini della scala B avendo al riguardo l'attrice ritenuto che la spesa per la ricostruzione dei parapetti - inquanto facenti parte della facciata dell'intero stabile - avrebbe dovuto essere sopportata da tutti i condomini partecipanti alla riunione assembleare e non solamente dai condomini della scala "A", trattandosi di manutenzione di un bene di proprietà comune.

E quindi da rilevare che, come emerge dal regolamento, il condominio sito in Roma con ingresso dalla via [redacted] nativo numero civico 6 è *«costituito da due fabbricati rispettivamente denominati villino A e villino B"*.

E' poi precisata la composizione di ciascuno dei due villini costituiti da 10 appartamenti nonché individuati i beni di proprietà comune tra tutti i condomini dei due villini. L'articolo 1 in particolare prevede che costituiscono proprietà comune *a tutti i condomini* … le fondazioni, i muri di cinta e perimetrali dei fabbricati……" e che "*le quote di proprietà dei singoli condomini sono espresse in millesimi nella tabella A allegata al presente regolamento"*. Tale tabella A comprende sia il villino A che il villino B ripartendo i millesimi tra tutti i proprietari degli appartamenti ubicati nei due villini.

I muri perimetrali dei fabbricati sono pertanto di proprietà comune tra tutti i condomini dei due villini. Tale circostanza risulta anche confermata dal successivo art. 2 del regolamento che elenca invece la proprietà dei condomini di "ciascun villino". Tale articolo, infatti, nell'elencare i locali ed impianti siti in ognuno dei due villini, non comprende i muri perimetrali e dispone che le quote di proprietà dei singoli condomini di ciascun villino sono espresse nelle tabelle B e C rispettivamente dei villini A e B.

Rilevato pertanto che non risulta che i due fabbricati siano di fatto strutturalmente distinti avendo al riguardo la stessa parte attrice evidenziato - senza che sul punto siano sorte contestazioni - che la struttura dello stabile condominiale costituisce un unico corpo di fabbrica, risulta confermata la circostanza che le mura di cinta e perimetrali sono al servizio di tutti i partecipanti al Condominio.

Ne deriva che la decisione di intraprendere i lavori avrebbe dovuto essere presa dai condomini di entrambe le palazzine e che la relativa spesa in caso di approvazione deve essere imputata anche ai condomini della palazzina B.

Le domande concernenti i lavori di rifacimento dei parapetti devono essere accolte in tali limiti risultando dalle stesse delibere richiamate dalla parte attrice che il condominio non è rimasto inerte con riguardo alla concreta esecuzione di tutte le attività prodromiche al programmato intervento, restando poi le concrete modalità di esecuzione degli interventi - non oggetto di specifica domanda in questa sede - riservata alla discrezionalità dell'assemblea che ha peraltro, sia pure nella non legittima composizione, approvato un preventivo concernente nel dettaglio i lavori da eseguire.

Tali circostanze escludono altresì ogni profilo di danno come lamentato dall'attrice la quale, in ultima analisi, non ha fornito alcun concreto elemento di valutazione a sostegno dell'*an* o che possa, comunque, giustificare una valutazione del *quantum* quantomeno in via equitativa.

Con riguardo alla ulteriore pretesa azionata in questa sede - finalizzata ad ottenere la pronuncia di legittimità della rinuncia da parte della [redacted] all'utilizzo

Firmato Da: CARDINALE ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2697931b678d33be
Firmato Da: LORENZO PONTECORVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184068a4c6bd971b

dell'impianto centralizzato di riscaldamento – il giudice di legittimità ha da tempo sancito che la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata 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 aggravi 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). 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 provochi 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, rinunziare 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 una diminuzione 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. sent. n. 7518/2006).

Deve inoltre ritenersi che, ai fini del distacco dal riscaldamento centralizzato, non osti la natura contrattuale della norma impeditiva contenuta nel regolamento di condominio poiché questo è un contratto atipico le cui disposizioni sono meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento. Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini e richiamato in tutti gli atti di acquisto (o semplicemente trascritto) non può pertanto derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma14, menomando i diritti che ai condomini derivano dalla legge.

Va, inoltre, condiviso l'indirizzo giurisprudenziale inaugurato dalla sentenza 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 (v. Cass. Civile, Sez. II, 29.09.2011, n. 1989).

Del resto, con riferimento al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato ed alla loro trasformazione in impianti autonomi l'ordinamento ha mostrato di privilegiare dette trasformazioni nell'ottica del preminente fine generale del risparmio energetico; inoltre, come dimostrato dalla novella del 2012, l'eventuale effetto pregiudizievole del distacco per l'impianto comune e per i condomini non distaccatisi deve essere verificato in concreto, di talché l'astratto divieto regolamentare - che, se non supportato da un effettivo vantaggio per gli altri condomini, rimane espressione puramente egoistica, a fronte dell'interesse anche del singolo di conseguire un corrispondente risparmio economico - non appare meritevole di tutela dell'ordinamento in quanto contrario al generale principio costituzionale di solidarietà sociale.

Firmato Da: CARDINALE ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2697931b678d33be
Firmato Da: LORENZO PONTECORVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184068a4c6bd971b

Orbene nel caso in esame, occorre accertare se, a seguito del distacco unilaterale dall'impianto centralizzato da parte dell'immobile di proprietà della [redacted] non si sia verificato uno squilibrio termico in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto, o non si siano determinati malfunzionamenti dell'impianto centralizzato.

E' al riguardo da rilevare che a sostegno della legittimità dell'operato distacco la parte attrice richiama la relazione redatta dal tecnico [redacted] che attesterebbe, conformemente a quanto previsto dall'art. 1118, co. 4, c.c., l'intervento eseguito e la precisazione che dal distacco non sarebbero derivati squilibri di funzionamento o di aggravi di spesa per gli altri condomini.

E a riguardo da rilevare che tale relazione a firma di '[redacted] *Responsabile tecnico* [redacted]" è contenuta in un messaggio di posta elettronica del 30 gennaio 2019 del seguente tenore "*smontaggio di tutte le valvole e i detentori presenti nell'appartamento. Chiusura dei braccetti mediante l'installazione di tappi filettati. Si dichiara che l'appartamento è totalmente distaccato dall'impianto di riscaldamento condominiale. Le lavorazioni effettuate non influiranno in alcun modo sul funzionamento e sui consumi futuri dello stesso*".

Appare pertanto evidente dallo stesso tenore di una tale dichiarazione che la parte attrice - come anche rilevato dall'amministrazione del condominio fin dalla missiva del 19 febbraio 2019 - non ha dimostrato la sussistenza delle due condizioni che legittimano il distacco, segnatamente che il distacco non danneggi il funzionamento dell'impianto centralizzato e non provochi degli aumenti delle spese per gli altri condomini.

La parziale soccombenza di entrambe le parti giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le stesse.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede;

- annulla le determinazioni assunte in data 3 maggio 2021 dall'assemblea del Condominio di via [redacted] con specifico ed esclusivo riguardo al punto 6 dell'ordine del giorno;
-rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 13/12/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

Firmato Da: CARDINALE ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2697931b678d33be
Firmato Da: LORENZO PONTECORVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184068a4c6bd971b