

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale ordinario di Firenze, Sezione Seconda civile, nella persona del giudice onorario dott.ssa Liliana Anselmo, ha pronunciato

SENTENZA

Nella causa iscritta il 23.12.2010 al n. 17693 del R.G.A.C. del 2010, promossa da C.V. e B.A., rappresentati e difesi dall'Avv. S.G., come da mandato a margine del ricorso ex art. 1137 c.c.

Ricorrenti

CONTRO

CONDOMINIO di VIA (...), in persona dell'amministratore p.t. "Studio G. S.a.s." in persona del legale rappresentante p.t., sig.ra G.S. rappresentato e difeso dall'Avv. B.R., come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

Convenuto

OGGETTO: Rapporti condominiali

FATTI E PROCESSO

Si procede alla redazione della sentenza nelle forme "semplificate" di cui all'art. 132 c.p.c. e art. 118 disp. att. c.p.c., come modificati dalla novella L. n. 69/2009.

Con ricorso depositato in cancelleria il 23.12.2010 ai sensi dell'art. 1137 c.c., i sigg.ri C.V. e B.A., quali comproprietari dell'unità immobiliare (suddivisa in due locali dei quali quello posto sul lato destro dell'edificio verso Via (...) di circa 65 mq adibito a attività di forno e alimentari) ubicata nell'edificio condominiale sito in Firenze, Via (...), impugnano la delibera assembleare del 17.11.2009, laddove ha respinto la richiesta del sig. B. di staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato con assunzione contestuale delle spese relative alla manutenzione dell'impianto medesimo, oltre a porre anche a loro carico le spese per i consumi del metano sostenuti per il riscaldamento nell'anno 2008/2009 e di quelli da sostenere per l'anno 2009/2010 (come da bilanci consuntivo e preventivo approvati in pari data).

Successivamente a detta assemblea, i ricorrenti, convinti del loro buon diritto a non dover necessariamente usufruire del riscaldamento centralizzato - anche in considerazione del fatto che il conduttore del "Forno" in occasione di lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2004 aveva provveduto all'asporto dei corpi radianti ivi presenti - e a non partecipare alle spese per i consumi del servizio a comune, hanno reiterato la medesima richiesta, ottenendo dal Condominio nuovi rifiuti.

In occasione dell'assemblea tenutasi in seconda convocazione l'11.11.2010, convocata per l'approvazione del bilancio consuntivo 2009/2010 e del bilancio preventivo 2010/2011, il consesso

assembleare li ha nuovamente approvati ritenendo i ricorrenti ancora tenuti al pagamento delle spese dei consumi derivati dall'utilizzo dell'impianto di riscaldamento.

Stante l'assenza di entrambi i ricorrenti a tale assemblea, ricevendo il "resoconto" con raccomandata del 25.11.2010, gli stessi si sono determinati ad impugnare anche tale delibera, ritenendola illegittima sul presupposto che "è sempre consentito la rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato da parte del condomino senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini", fermo chiaramente l'obbligo al pagamento delle spese di conservazione dell'impianto e se del caso ad una contribuzione alle spese di gestione.

Oltre a tale motivo di impugnazione, i ricorrenti assumono - con riferimento alla delibera dell'11.11.2010 - la irregolarità della convocazione, poiché avvenuta con lettera inviata il 10.11.2010, nonché la illegittimità della medesima delibera al punto 7) dell'Ofg perché non assunta in conformità della legge per assoluta carenza di intellegibilità della relativa verbalizzazione.

Pertanto gli stessi chiedono dichiararsi la nullità/annullabilità/inefficacia delle delibere del 17.11.2009 e dell'11.11.2010 sia con riferimento al rifiuto illegittimo opposto dal Condominio a consentire il distacco dell'unità immobiliare di proprietà dei ricorrenti dal riscaldamento centralizzato sia con riguardo all'approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi degli anni 2008/2009 e 2009/2010 e 2010/2011 nella parte in cui pongono anche a carico dei ricorrenti le spese dei consumi sostenute per il riscaldamento centralizzato.

Fissata l'udienza di trattazione del 10.5.2011, il Condominio convenuto si è costituito in giudizio mediante deposito in cancelleria in data 19.4.2011 della comparsa di costituzione e risposta, chiedendo il rigetto della domanda e sostenendo che per i motivi di impugnazione dedotti - attinenti al profilo di "illegittimità per annullabilità per violazione dei criteri di cui all'art. 1123 c.c." - l'impugnazione della delibera del 17.11.2009 è tardiva; relativamente al motivo di impugnazione per il difetto di convocazione per l'assemblea del 10/11.11.2010, rappresenta che l'amministratore del condominio aveva inviato loro l'avviso di convocazione "in tempo utile", ovvero in data 5.11.2010, e quindi nel rispetto dei 5 gg prima rispetto alla data della prima convocazione dell'assemblea; con riferimento alla mancata indicazione nel verbale degli assenti e delle relative quote millesimali, si tratterebbe di un rilievo formalistico non incidente sui diritti dei ricorrenti; infine, per quanto attiene alla questione "legittimità del distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento condominiale", il convenuto sottolinea l'assoluta marginalità del risparmio di spesa che i ricorrenti otterrebbero dal distacco dall'impianto rispetto comunque alle spese di manutenzione che gli stessi continuerebbero a dover sostenere.

Concessi i termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c., con ordinanza del 11.10.2011 è stata ammessa la CTU tecnica e l'ing. L.C., ctu, ha accettato l'incarico all'udienza del 13.3.2012 sul seguente quesito: "Dica il CTU letti gli atti, i documenti di causa, effettuati sopralluoghi e saggi necessari per l'espletamento dell'incarico, se il distacco dell'unità immobiliare per cui è causa dall'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, abbia comportato o comporti o meno un aggravio di spese per coloro che continueranno ad usufruire dell'impianto di riscaldamento centralizzato e se abbia, lo stesso distacco provocato uno squilibrio termico pregiudizievole al regolare funzionamento ed erogazione del servizio di riscaldamento condominiale".

Depositata la relazione peritale in data 7.3.2013, la causa è stata chiamata all'udienza del 12.3.2012 e con ordinanza riservata del 27.3.2013 sono stati respinte le prove testimoniali dedotte dalle parti; il CTU è stato convocato a chiarimenti per l'udienza del 9.7.2013.

A seguito delle dimissioni dall'incarico giurisdizionale del precedente giudice assegnatario della causa, il Presidente della Sezione ha assegnato all'odierno giudice con decreto del 14.10.2013 la presente causa.

All'udienza dell'8.5.2014 sono stati assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sul diritto al distacco del condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato

Il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento costituisce una innovazione vietata dalla legge.

Pertanto, nel caso in cui un singolo condomino decida di rinunciare all'impianto centralizzato di riscaldamento, sarà necessario il consenso di tutti i condomini.

La motivazione per la quale è necessaria l'unanimità dei condomini è da individuarsi nel fatto che l'impianto centrale di riscaldamento è progettato, dimensionato e costruito in funzione dei complessivi volumi interni dell'edificio cui deve assicurare un equilibrio termico di base, prevenendo e distribuendo le dispersioni di calore attraverso i solai e conferendo un apporto calorico alle parti comuni dell'immobile.

Dunque, il distacco delle diramazioni relative a uno o più appartamenti dall'impianto centrale incide in astratto e in senso negativo sulla destinazione obiettiva della cosa comune determinando uno squilibrio termico pregiudizievole per l'erogazione del servizio e si configura come potenzialmente lesiva della funzionalità dell'impianto appartenente a tutti i condomini, e certamente priva di risultati positivi in termini di consumo di combustibile, per gli utenti che rimangono allacciati.

Ciò premesso, la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione ante legge n. 220/2012 riteneva ammissibile il distacco in alcuni casi:

- 1) che la rinuncia era prevista in una clausola del regolamento contrattuale;
- 2) che il distacco era stato autorizzato dai condomini all'unanimità.
- 3) che sia data la prova che dal distacco derivi un'effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio e che non si verificherà uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto centrale stesso.

In assenza delle prime due condizioni nel caso di specie, residua la terza, provata la quale la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale diviene legittima.

Il condomino, a tale fine, deve dimostrare che non deriveranno aggravii di spesa per gli utenti che continueranno ad usufruire del servizio centralizzato e che non si verificheranno squilibri termici (v. da ultimo Cass. Sez. II - n. 11857 del 27.5.2011; Cass. Sez. II, Sentenza n. 7708 del 29/03/2007 Rv. 596055, ex plurimis, Cass. 1597/1995; Cass. 1775/1998; Cass. 6923/2001; Cass. 5974/2004).

Secondo i più recenti e costanti orientamenti, si afferma che: "Il condomino può 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 condòmini, 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 distacco non si

risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini" (Cass. civ, sez. VI, sentenza n. 5331/2012).

Conformandosi a tale orientamento, con la sentenza n. 9526 del 30 aprile 2014, la Suprema Corte pone anche l'accento sulle novità in materia introdotte con la L. 220/2012, evidenziando che "(...), un orientamento giurisprudenziale che ha assunto, adesso, veste di diritto positivo in ragione del quarto comma del nuovo art. 1118 c.c. (...) il quale, ha, espressamente, ammesso la possibilità del singolo condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffreddamento qualora dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condòmini". In altri termini ..... continuano ad essere obbligati a partecipare alle spese di consumo del carburante o di esercizio (...) perché se il costo di esercizio dell'impianto (rappresentato anche dall'acquisto di carburante necessario per l'esercizio dell'impianto) dopo il distacco non è diminuito e se la quota non sarebbe posta a carico del condomino distaccante, gli altri condòmini sarebbero aggravati nella loro posizione dovendo farsi carico anche della quota spettante al condomino distaccato".

Va chiarito che tale pronunciamento è riferito ad un caso ante legge 220 del 2012 e comunque pare non pertinente il riferimento effettuato dalla Suprema Corte ai costi per l'acquisto del combustibile, non potendosi fare riferimento in astratto per definire i termini di aggravio o risparmio ai costi sostenuti per il combustibile, poiché i costi di esercizio di una centrale termica dipendono da diversi elementi, tra cui anche ma non solo il combustibile poiché gli stessi sono annualmente vincolati a fattori esterni non dipendenti dalla volontà dei soggetti utilizzatori del servizio.

E' noto che è l'andamento, più o meno rigido, di ogni stagione invernale che va ad incidere in maniera sostanziale sui costi di esercizio e gestione dell'impianto e, pertanto, l'aggravio o un ipotetico risparmio in conseguenza di un distacco non può essere ricondotto a una semplice operazione aritmetica. Vi sono da rammentare quali criteri di riferimento quelli ricavabili dalla norma UNI-CTI n. 10200:2013 che già era

presente nella precedente versione del 2005 e in Reperf.Ch.)f"\$0B/2015°dei-19/02/2 materia di contabilizzazione e ripartizione delle spese di riscaldamento.

Si tratta di criteri con i quali si possono quantificare i costi di gestione ai quali, in vigenza della disciplina ante legge 220 del 2012, sarebbero stati chiamati a partecipare i distaccati, al fine di non determinare aggravii per i condòmini ancora allacciati all'impianto centralizzato condominiale.

Per la norma UNI alla spesa per l'impianto centralizzato, infatti, concorrono due componenti: 1) il consumo volontario; 2) il consumo involontario.

Ed è su quest'ultima componente che dovrebbe focalizzarsi l'attenzione per la determinazione di quei costi, non dipendenti dalla volontà del singolo condomino che, in caso di distacco, determinerebbe un aggravio per i restanti condòmini allacciati. A titolo esemplificativo e non esaustivo possiamo ricondurre a questa voce le perdite al camino e le dispersioni termiche della rete di distribuzione alle singole unità immobiliari. Un richiamo alla suddivisione delle spese di riscaldamento in una "quota fissa" da deliberarsi in assemblea e in una "quota a consumo", si rinviene anche nel Decreto della Giunta Provinciale di Bolzano n. 573 del 15 aprile 2013 che al n. 5 dell'Allegato "A", in vigore da gennaio 2015, impone da quella data la contabilizzazione dei costi per il riscaldamento e il raffrescamento secondo "una quota fissa per coprire le spese fisse per la gestione dell'impianto, determinata in sede di assemblea condominiale, ripartita tra le utenze in funzione dei millesimi" e "una quota variabile, ripartita tra le utenze in base al consumo individuale determinato dagli strumenti". Definizioni di "quota fissa" e "quota variabile" mutuata dalla norma

UNI 10200:2005 che oggi, nella versione più recente sono meglio definite in "consumo involontario" e "consumo volontario".

Va definitivamente richiamato ed applicato nel caso di specie l'orientamento della Suprema Corte sviluppatosi ante L. n. 220/2012, per il quale il condomino poteva staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato, pur restando tenuto a concorrere alle spese di conservazione e a quelle di gestione, "se e nei limiti in cui il distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini".

In fatto

Questo giudice adito non può che limitarsi al vaglio dell'inesistenza o meno delle condizioni che ne impedivano il distacco, prevedendo la permanenza dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione per il condomino distaccante.

Giova anche sottolineare come il condomino distaccante, prima di operare materialmente il distacco, è tenuto a formalizzare la sua intenzione poiché ex art. 1122 c.c. "(...) il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni (...)". In ogni caso il condomino deve dare preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

E tale preventiva notizia doveva essere corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale il condomino dava prova dell'assenza di "notevoli squilibri" e di "assenza di aggravii" per i condomini che continueranno a servirsi dell'impianto condominiale.

Nel caso specifico, occorre osservare che al consesso assembleare sia del 17.11.2009 che dell'11.11.2010 non era stata consegnata dai ricorrenti alcuna relazione tecnica a firma di un perito in grado di comprovare quanto asserito circa l'assoluta irrilevanza, in caso di distacco, sui costi ed aggravii di spesa per gli altri condomini né era stato assicurato, sempre da parte sempre di un tecnico, che non vi sarebbero stati squilibri termici; d'altro canto, tuttavia, va dato atto che dalla lettura del consuntivo di gestione globale relativo al periodo 1.11.2003 - 30.10.2004 nel mese di gennaio 2004 i costi per il riscaldamento centralizzato dell'unità immobiliare di proprietà B. e C. ammontavano ad Euro 1.256,00, mentre nei successivi mesi di febbraio 2004 e marzo 2004 le spese si sono ridotte di oltre 400 mensili, comprovando una situazione di RISPARMIO dall'intervenuto distacco a parità di costi di metano e con l'accensione dell'impianto negli stessi orari.

Ad ogni buon conto dalla CTU espletata emerge che "..... in base ai rilievi effettuati e alle condizioni tecniche sopra riportate, avendo preso visione ed avendo replicato alle controdeduzioni dei CCTTPP, si conclude che il distacco dell'unità immobiliare per cui è causa dall'impianto centralizzato NON ha comportato e NON comporta un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Si ritiene altresì che il medesimo distacco non ha di fatto provocato uno squilibrio termico pregiudizievole al regolare funzionamento ed erogazione del servizio di riscaldamento condominiale, risultando rispetto ad esso ININFLUENTE".

Non vi è alcun pregiudizio derivante dall'avvenuto distacco da esso da parte dei sigg.ri C. e B. ne' sotto forma di aggravii di consumi, ne' di specifici danni conseguenti a tale distacco e sussiste il diritto al distacco dall'impianto di

riscaldamento.

Per regolamentare le spese nel caso di distacco unilaterale, assume rilevanza il seguente principio: "Quando alcuni condomini decidono, unilateralmente, di distaccare le proprie unità immobiliari dall'impianto centralizzato di riscaldamento, i medesimi non possono sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto, non essendo configurabile una rinuncia alla proprietà dello stesso, ma, ove i loro appartamenti non siano più riscaldati, non sono tenuti a sostenere le spese per l'uso (ad esempio, quelle per l'acquisto del carburante), in quanto il contributo per queste ultime è adeguato al godimento che i condomini possono ricavare dalla cosa comune" (10214/96).

Di talché i ricorrenti sono tenuti comunque al pagamento delle spese di conservazione e di manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato di riscaldamento.

Il motivo principale dell'impugnazione delle due delibere condominiali del 17.11.2009 e dell'11.11.2010 è dunque fondato ed in quanto tale assorbe ogni altra questione sollevata da parte ricorrente a sostegno della domanda di annullabilità/nullità/inefficacia della delibera dell'11.11.2010, che va pertanto dichiarata illegittima.

Va infine dipanata, con espresso riferimento all'impugnativa della delibera del 17.11.2009, l'eccezione sollevata da parte convenuta circa la tardività della stessa essendo stata proposta oltre il 30 gg. dalla sua approvazione (v. pag. 2 della comparsa di costituzione e risposta ai righi 27 e successivi).

L'eccezione è infondata, atteso che l'illegittimità per cui è processo ha inciso sull'esercizio del singolo condomino del diritto individuale di cui ciascuno dei condomini è titolare ai sensi dell'art. 1102 c.c.

Difatti la legge riconosce, in favore di ciascun condomino, il diritto di usare e servirsi del bene comune a due condizioni: a) che non deve essere modificata o alterata, la destinazione della cosa comune; b) deve essere rispettato il pari diritto degli altri condomini di utilizzare la cosa comune - sulla cosa comune, esercizio che non può essere legittimamente limitato e/o inibito dal condominio ove ricorrano le condizioni di cui si è detto, a pena di nullità della relativa delibera.

Le spese processuali seguono la soccombenza, così come le spese di CTU.

Relativamente ai criteri di liquidazione delle spese processuali si consideri che la fase istruttoria della causa è stata "semplificata" dal fatto che è stata svolta solo la CTU e la relativa voce "istruttoria" viene ricondotta al minimo rispetto a quanto previsto in considerazione dello scaglione applicabile (da Euro 26.000 ad Euro 52.000) e applicata la decurtazione del 30% per l'assenza di questioni di fatto o di diritto ex art. 4 comma 4 DM 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Firenze, sezione seconda civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa promossa da C.V. e B.A. avverso il CONDOMINIO di VIA (...) in Firenze, dichiara nulle le delibere condominiali impugnate del 17.11.2009 e dell'11.11.2010 e conferma la legittimità del distacco dall'impianto condominiale di riscaldamento già operatosi.

Le spese processuali dei sigg.ri C. e B. sono poste a carico del convenuto e sono liquidate in Euro 4.716,00 per compenso, Euro 402,32 per esborsi, oltre Iva e Cap, rimborso forfetario del 15% come per legge.

Le spese di CTU sono a carico del Condominio convenuto.

Così deciso in Firenze il 18 febbraio 2015.

Depositata in Cancelleria il 19 febbraio 2015.