

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE TERZA CIVILE

in composizione monocratica, in persona della Dott.ssa Francesca Ziccardi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da Bo.Ma., elettivamente domiciliata in Genova, Via (...) presso lo studio dell'avv. Ri.Pr. che la rappresenta e difende come da mandato in atti Attrice contro

Condominio dello stabile sito in Genova, via (...), in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Genova, Via (...) presso lo studio dell'Avv. Am. che lo rappresenta e difende come da mandato in atti Convenuto

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Bo.Ma. esponeva in particolare che:

- era proprietaria di una unità immobiliare sita in Genova Via (...) - l'assemblea condominiale in data 12 giugno 2012 aveva respinto la sua richiesta di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento; - per costante giurisprudenza della Cassazione il distacco dal riscaldamento centralizzato non poteva essere negata a condizione che il condomino provasse che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivassero né un aggravio di spese per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio .pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio;
- soddisfatta tale condizione ed anche senza autorizzazione dell'assemblea il condomino era obbligato solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto mentre era esonerato da quelle per il suo uso;
- l'esponente aveva assolto il suo obbligo di comunicazione fornendo al condominio copia della perizia dell'ing. La. dalla quale apparivano soddisfatte le citate condizioni;
- era infondata anche l'eccezione posta dal condominio circa la operatività nella fattispecie del regolamento di condominio che avrebbe stabilito determinate condizioni per l'accogliibilità della richiesta di distacco tra le quali la maggioranza di cui al 5 comma;
- il regolamento di condominio non poteva menomare i diritti che ai condomini derivavano dalla legge;
- quindi il distacco era legittimo anche se vietato dal regolamento;

- il regolamento di condominio anche se contrattuale non poteva derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c. e non poteva menomare i diritti che ai condomini derivavano dalla legge ,dagli atti di acquisto, dalle convenzioni;

- nella fattispecie il regolamento di condominio non vietava il distacco dall'impianto centralizzato ma mirava ad evitare modifiche che potessero intaccare il funzionamento dell'impianto.

Tanto premesso conveniva in giudizio il Condominio per sentire dichiarare la nullità e/o invalidità della delibera di cui all'assemblea 12/6/2012 per carenza dei presupposti di legge necessari alla approvazione dell'ordine del giorno al punto 5.

Con comparsa datata 7/11/2012 si costituiva il Condominio di via (...) osservando ed eccependo tra l'altro che:

- la delibera impugnata dalla Bo. risultava valida;

- le delibere assunte dalla assemblea di condominio potevano essere annullate soltanto nei casi in cui le stesse fossero inficiate da vizi formali, da eccesso di potere o da incompetenza;

- la delibera in questione non risultava viziata da tali patologie;

- il regolamento di condominio avente natura contrattuale prevedeva che "L'aumento o la diminuzione di elementi all'interno dei locali ,ed ogni variazione della situazione di fatto posteriore al deposito del presente regolamento dovrà essere autorizzata, su richiesta del singolo, dalla assemblea che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., dopo aver accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio di altrui unità e della regolare distribuzione e fornitura del calore stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita";

- alla luce della citata clausola regolamentare, esaminata altresì la relazione tecnica predisposta dall'ing. La. per conto dell'attrice aveva deliberato di "non concedere l'autorizzazione al distacco dell'impianto di riscaldamento centralizzato in quanto tale distacco determinerebbe un aumento delle quote di spesa relative alla gestione dell'impianto gravante sugli altri utenti. L'autorizzazione al distacco potrà essere concessa esclusivamente a condizione che la sig. Bo. si impegni esplicitamente a pagare proquota, come è sinora avvenuto .anche le spese di manutenzione ordinaria e di gestione dell'impianto, ivi comprese quelle relative al consumo di combustibile";

- quindi l'assemblea preso atto che dal distacco delle tubazioni di pertinenza dell'appartamento della attrice non sarebbe derivato alcun effettivo e concreto risparmio di combustibile, aveva subordinato il proprio assenso al distacco al fatto che l'attrice continuasse a contribuire pro quota secondo la tabella millesimale allegata al regolamento al pagamento delle spese di gestione e di manutenzione ordinaria dell'impianto;

- quindi l'assemblea aveva stabilito la nuova quota di spese da attribuirsi alla Bo. a seguito del distacco;

- l'assemblea non aveva pregiudicato alcun diritto soggettivo di dotarsi di un impianto autonomo (peraltro insussistente - in quanto oggetto di rinuncia - in forza di quanto previsto dall'art. 9 del regolamento e di accettazione del medesimo), ma semplicemente così come previsto dal regolamento di condominio, ravvisandone i presupposti alla luce della documentazione fornita dalla stessa attrice aveva deliberato di subordinare il proprio assenso al fatto che la Bo. continuasse a pagare le spese di gestione e manutenzione dell'impianto;
- la delibera impugnata risultava conforme anche alla particolare normativa di settore quale il dpr n. 59/2009 e D.P.R. 412/93;
- i presupposti sanciti dalla SC per ritenere legittimo il distacco era insussistenti infatti a seguito del distacco il consumo di combustibile non sarebbe diminuito;
- il regolamento di condominio era conforme alla normativa codicistica in quanto non pregiudicava i diritti dei condomini risultanti da atti o convenzioni;
- l'art. 9 del regolamento veniva ad incidere su un diritto disponibile dei condomini, questi potevano rinunciarvi in sede contrattuale o comunque subordinarne l'esercizio alla sussistenza di particolari condizioni demandando la relativa verifica all'assemblea condominiale;
- la materia poteva essere validamente regolata dal regolamento di condominio di natura contrattuale il quale poteva anche negare totalmente la possibilità di distacco dall'impianto centralizzato o subordinarla ad una preventiva valutazione di merito da parte dell'assemblea condominiale;
- qualora fosse stata lecito il distacco la Bo. sarebbe stata priva di interesse ad agire. Concludeva per il rigetto della domanda attorea.

Il giudice disponeva CTU sul seguente quesito "Il CTU letti gli atti, visionati i documenti prodotti, esperito il tentativo di conciliazione delle parti ispezionati i luoghi, accerti:

- se l'eventuale distacco della proprietà attrice dall'impianto di riscaldamento centralizzato possa o meno pregiudicare il funzionamento di quest'ultimo nonché comporti o meno un aggravio di spesa di spesa per coloro che continuano a usufruire del riscaldamento centralizzato. In caso accerti che il distacco comporta un aggravio di spese quantificati tale aggravio".

La domanda attorea è fondata per le ragioni e nei limiti che seguono

La eccezione sollevata dal Condominio di carenza di interesse ad impugnare la delibera condominiale è priva di pregio.

Infatti nel caso in esame l'assemblea condominiale non si limita a negare l'autorizzazione al distacco ma lo condiziona anche al pagamento di tutte le spese di consumo del combustibile; ciò a prescindere dal fatto che l'interesse ad agire di un condomino per la rimozione di una delibera contraria alla legge o al regolamento di condominio si sostanzia nello stesso accertamento dei vizi da cui la stessa è affetta (Cass. 4270/01; 2912/97; 17276/05);

La delibera assembleare impugnata è nulla.

Il distacco della attrice va dichiarato legittimo con le seguenti precisazioni.

La tesi del Condominio concernente l'inammissibilità della domanda attorea, volta alla determinazione della quota di contribuzione delle spese di riscaldamento, in quanto nuova, non è condivisibile.

In primo luogo si deve osservare che la disciplina del concorso alle spese in caso di distacco non costituisce oggetto di una domanda nuova, essendo sempre necessario a seguito del distacco dare regolamentazione alle nuove conseguenti modalità di contribuzione del condomino, e costituendo il sorgere dell'obbligo di tale contribuzione uno degli effetti del distacco. In relazione a tale profilo, se la domanda attorea iniziale - esplicita o implicita - di restare totalmente indenne alla contribuzione delle spese di gestione viene sostituita o affiancata in subordine dalla richiesta di darsi atto della disponibilità alla contribuzione in una certa percentuale ,ciò non integra l'introduzione di una domanda nuova ,ma il ridimensionamento meramente quantitativo in senso favorevole all'altra parte delle pretese, e cioè in sostanza una riduzione della domanda già proposta, che è sempre ammissibile, perché non comporta pregiudizio per le ragioni dell'altra parte e dell'economia processuale (cass. SU 295/2000) (Corte Appello Genova - sent. n. 412/2015).

Relativamente al diritto del singolo condomino al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato l'odierno giudicante condivide l'orientamento consolidato della S.C. secondo cui "Il condomino, come ripetutamente affermato da questa Corte, può 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 condomini, e, fermo il suo obbligo al pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione dell'impianto se, e nei limiti in cui, il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini (cfr.: Cass. civ., sez. 2, sent. 25 marzo 2004, n. 5974; Cass. civ., sez. 2, sent. 2 luglio 2001, n. 8924; Cass. civ., sez. 2, sent. 12 novembre 1997, n. 11152).

Da un lato, quindi, la delibera dell'assemblea di condominio che nel 1995 aveva respinto l'autorizzazione al distacco dall'impianto termico comune aveva violato il diritto individuale dei condomini a non servirsi del servizio comune, incorrendo in un motivo di nullità e non di annullabilità (cfr.: Cass. civ., sez. un., sent. 7 l marzo 2005, n. 4806), e, dall'altro, le delibere di approvazione bilancio preventivo e consuntivo incorrevano nello stesso vizio nella parte in cui, sul fondamento della validità di quella anteriore di rigetto dell'autorizzazione al distacco, avevano ripartito le spese per la gestione dell'impianto termico centralizzato senza tenere il alcun modo conto della legittimità della separazione da esso dell'opponente nell'anno 1990 (cass. 7518/2006)"; e ancora che "poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem" - e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, comma secondo c.c., che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (purché questo non ne sia pregiudicato) con il conseguente

esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 comma secondo c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, è invece obbligato a sostenere le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione di tale servizio .compensato dal maggior calore di cui beneficia anche il suo appartamento (cass. 8924/2001). Il condomino, dunque, come ripetutamente affermato da questa corte ,può rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto tecnico comune .senza necessità di autorizzazione o approvazione degli altri condomini, e fermo il suo obbligo al pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione dell'impianto se, e nei limiti in cui, il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini (cass. 5974/2004, 11152/97). A tali considerazioni occorre aggiungere che non osta 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 (per la questione dell'interesse meritevole di tutela: Cass. 8038/2009; cass. SU 4421/2007; Cass. 8038/2009; Cass. 2288/2004). Pertanto il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 comma quarto c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile. Il che non è ravvisabile, anzi è il contrario, quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato ed alla loro trasformazione in impianti autonomi ,per un duplice ordine di ragioni: in primo luogo, giacché proprio l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico, dette trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali; in secondo luogo giacché la ratio atipica dell'impedimento al distacco, riscontrata dal giudice a quo, non può meritare la tutela dell'ordinamento in quanto espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale" (cass. 19893/2011).

Si richiama quindi quanto emerso nel corso delle indagini peritali espletate dal CTU all'uopo incaricato Ing. St.La. e racchiuse nella perizia datata 16/7/2013,condivisa dall'odierno giudicante nelle premesse e nelle risultanze che si appalesano esaustive ed idoneamente argomentate. Il CTU ha accertato che l'eventuale distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento dell'attrice "non comporterebbe alcuno squilibrio termico all'impianto centralizzato".

Il CTU ha concluso che "qualora la sig.ra Bo. si distacchi dall'impianto centralizzato - onde non causare un aggravio di spesa agli utenti che restano allacciati - sia tenuta a contribuire alle spese nella seguente misura:

- per le spese di combustibile relative al riscaldamento, corrispondenti all'81% del totale, che la quota di partecipazione dell'int. (...) sia pari al 30% dell'importo derivante dalla tabella millesimale,

- per le spese di combustibile relative all'acqua calda sanitaria, corrispondenti al 19% del totale, che queste vengano ripartite secondo il seguente criterio:

- il 25% della spesa - corrispondente alle perdite passive - suddiviso in parti uguali tra tutti i condomini a prescindere dal consumo ed inclusi quindi sia l'int. (...) sia eventuali appartamenti con consumo pari a zero

- il restante 75% - corrispondente all'energia effettivamente spesa per il consumo - venga ripartita tra i soli condomini allacciati all'impianto secondo i metri cubi di acqua calda consumati.

- per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, che la quota di partecipazione corrisponda al 100% dell'importo da tabella millesimale.

E precisa che qualora la centrale termica dovesse essere riqualificata - come per altro è assolutamente auspicabile - le percentuali di cui sopra dovranno essere aggiornate in ragione dei nuovi rendimenti" (si veda pag. 13 ctu).

Inoltre nella integrazione alla relazione del CTU si legge in particolare "Il criterio seguito dallo scrivente di considerare comunque dovuta la contribuzione del distaccato alle spese relative alle perdite passive dell'impianto è avvalorato dalla letteratura tecnica e ampiamente condiviso dai tecnici del settore. A tal riguardo si cita a riferimento un recente articolo pubblicato sul bollettino degli Ingegneri della Liguria n. 5/2013 (vedasi all. 8). Dalla disamina di tale pubblicazione, si evince chiaramente che il metodo suggerito per determinare la percentuale di spesa del condomino distaccato è quello di:

- calcolare il rendimento globale dell'impianto centralizzato a seguito del distacco;

- assumere la percentuale di contribuzione alle spese di gestione del condomino distaccato pari al complemento a 100 di tale rendimento - ovvero pari alle perdite passive.

Se infatti il rendimento di un impianto può essere identificato come il quantitativo di combustibile direttamente associato all'effetto utile prodotto - legato quindi al calore trasferito agli appartamenti che ne usufruiscono - il suo complemento a 100 rappresenta invece il combustibile necessario per compensare i processi di dissipazione in tutte le fasi del processo (combustione - distribuzione - regolazione - emissione, etc.).

Poiché detta quota è indipendente dall'effettivo utilizzo dell'impianto essa deve essere necessariamente sostenuta da tutti i condomini, ivi compresi quelli non allacciati/assenti/distaccati.

Il criterio di cui sopra non è una affermazione di principio ma è fondato sul principio fisico che non tutto il combustibile bruciato viene convertito in calore negli appartamenti serviti ma una parte viene appunto sprecata per inevitabili processi dissipativi nelle varie sezioni dell'impianto "omissis" dal criterio sopra esposto, calato nella situazione particolare, derivano appunto le percentuali di partecipazione alle spese da parte della sig. Bo. proposte dallo scrivente (30% per il riscaldamento e del 25% per l'acqua calda sanitaria). A tal riguardo

però, considerate anche le osservazioni avanzate dall'Avvocato di parte attrice circa la diversità tra:

- la percentuale di partecipazione alle spese di riscaldamento calcolata dallo scrivente nella sua relazione - pari al 30%
- la percentuale riportata nel riferimento giurisprudenziale da lui citato - pari al 2,29398(Tribunale Ordinario di Genova - III sezione civile - 13/6/2012 - RG. 12193/2004) occorre fornire un ulteriore chiarimento.

La percentuale del 30% calcolata dallo scrivente è riferita al caso specifico di cui trattasi ed è da applicare all'importo parziale derivante dalla tabella millesimale.

La percentuale del 2,29389% nella sentenza citata dall'Avvocato di parte attrice è riferita ad un altro sistema edificio - impianto e non al caso in esame e, comunque, è da applicare al costo totale di combustibile sostenuto dal Condominio!!!!

Il confronto tra il 30% proposto dallo scrivente con il 2,29398% derivante dalla sentenza semplicemente non ha senso logico perché tali percentuali sono riferite a sistemi edificio - impianto diversi ed inoltre non è un confronto omogeneo perché tali percentuali sono riferite ad importi diversi". Il ctu concludevo scrivente ritiene più attendibile il proprio metodo di calcolo rispetto a quello seguito dal CTP di parte attrice in quanto: - si basa su un principio fisico ovvero il rendimento di un impianto termico; - non mette in discussione la tabella millesimale approvata dal Condominio: per contro seguendo il metodo proposto dall'ing. La. si andrebbe a creare una regola ad hoc per la Sig. Bo. in contrasto con il riparto millesimale in vigore per tutti gli altri condomini; - può essere facilmente integrato con il metodo di contabilizzazione in uso e, considerata la complessità dell'argomento, risulta comunque di facile gestione in virtù anche dei valori numerici ragionevolmente approssimati; la scelta di arrotondare i valori numeri delle percentuali a numeri interi è stata dettata infatti dalla volontà di semplificare i conteggi di futura gestione ed evitare possibili cause di errore dovute alla presenza di fattori numeri complessi; - potrebbe essere adottata come regola base anche per futuri casi di distacco (fatti salvo il rispetto della vigente normativa in termini di risparmio energetico)" (si veda pagg. 6, 7, 8 integrazione ctu).

L'iniziale linea difensiva della attrice in ordine alla partecipazione alle spese di gestione, risultata priva di fondamento all'esito della ctu, giustifica una parziale compensazione delle spese processuali e di quelle di CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica ogni diversa e contraria istanza, eccezione e domanda respinta così decide:

- dichiara nulla la delibera impugnata assunta dal Condominio il 12/6/2012 al punto 5 dell'odg;

- dichiara legittimo il distacco operato dalla attrice con la precisazione che resta a suo carico la quota parte delle spese di conservazione dell'impianto nonché la percentuale, indicata dal CTU a pag. 13 della sua relazione, per le spese di gestione;
- pone le spese della ctu a carico di entrambe le parti nella misura di 1/3 a carico della attrice e 2/3 a carico del Condominio;
- compensa per 1/3 le spese giudiziali e condanna il condominio a rifondere all'attrice le restanti spese che liquida in Euro 4836,00 per onorari e Euro 350,00 per esborsi oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Genova il 14 maggio 2015.

Depositata in Cancelleria il 14 maggio 2015.