

Tribunale di Roma sentenza n. 9889 del 16 maggio 2016

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 51247/13 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

GM

elettivamente domiciliata in Roma, via della Balduina 7 presso lo studio dell'Avv. Concetta Trovato che la rappresenta e difende con procura in margine alla citazione

ATTRICE

E

CONDOMINIO IN ROMA, VIA X

elettivamente domiciliato in Roma, via Pompeo Magno 10/b presso lo studio dell'avv. Maria Laviensi che lo rappresenta e difende con procura in calce alla costituzione di nuovo difensore

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

La G citava il Condominio convenuto esponendo quanto segue. Di essere proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del plesso condominiale. Che l'impianto centralizzato del riscaldamento non garantiva un regolare funzionamento. Che aveva comunicato, con racc. del 10-10-2012, la propria volontà di distaccarsi dall'impianto centralizzato. Che l'assemblea del 30-11-2012 aveva deliberato sul punto disponendo di procedere, tramite un legale, alle verifiche del rispetto della vigente normativa. Che aveva, quindi» inviato all'amministratore la relazione di un tecnico corredata dalla dichiarazione di conformità. Che, ritenendo di avere adempiuto agli obblighi e di essersi legittimamente distaccata, non aveva consentito ai tecnici di installare le valvole di contabilizzazione del calore. Che, con successive delibere del 21-6-2013, l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo del riscaldamento e le spese per i contabilizzatori del calore. Che dette delibere erano illegittime. Che, in particolare, era illegittima la delibera, assunta al 2 punto all'o.d.g., con la quale, non riconoscendo l'avvenuto distacco, le erano state attribuite le spese per i contabilizzatori del calore e per il riscaldamento. Che erano illegittime anche le delibere di cui al punto 1 all'o.d.g. in tema di approvazione della spesa di 417,00 euro per chiusura box in quanto non documentata, di cui al punto 5 nella parte nella quale non escludeva dalle previsioni di bilancio il costo delle spese per rimpianto di riscaldamento per i condomini distaccati e di cui al punto 6 per l'inutilità dei lavori e per l'errata ripartizione della spesa.

Ciò premesso chiedeva che fosse accertata la legittimità del distacco dall'impianto del

riscaldamento centralizzato operata il 15-11-2012 con conseguente annullamento/dichiaratoria di nullità dell'impugnata delibera con riguardo ai punti 2 e 5 dell'o.d.g. Chiedeva altresì che fosse dichiarata l'illegittimità dell'addebito a bilancio della somma di €417 deliberata al 1 punto all'o.d.g. e di quanto deliberato al punto 6 all'o.d.g. per i motivi sopra esposti.

Si costituiva il Condominio chiedendo il rigetto delle avverse domande.

Espletata etu. all'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 9-2-2016, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 epe.

La prima delle domande così come formulata dall'attrice ha lo scopo di accettare la legittimità del distacco da essa operato ed il diritto ad essere, di conseguenza, esentata da qualsivoglia onere di contribuzione per le spese di 'gestione' dell'impianto centralizzato anche con riguardo alle spese sostenute per i contabilizzatori di calore.

Il Condominio ha contestato l'avverso assunto affermando che la partecipazione alle spese per il funzionamento e la gestione dell'impianto comune avrebbe dovuto essere addebitata anche all'attrice, seppur distaccata, tenuto presente in particolare di quanto previsto dall'art. 25 del regolamento che subordinava il distacco ad una previa autorizzazione dell'assemblea.

In tema di condominio negli edifici tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni "propter rem" per le quali il condòmino non vi si può sottrarre (Cass. 6923/01, Cass. 19893/11). Invece quelle sostenute per il godimento delle cose comuni, avendo diversa natura, possono diversamente legittimamente essere unilateralmente rinunciate. Così, in seguito a rinuncia al riscaldamento condominiale, operata dal singolo condòmino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, può venir meno l'obbligo di contribuzione alle spese per l'uso, purché l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivino né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli per la regolare erogazione del servizio. In tal caso il condòmino rinunciante mentre è esonerato, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, 2° comma, c.c., dal dover sostenere le spese (relative al combustibile) per l'uso del servizio centralizzato ove non ne tragga alcun godimento è invece, obbligato (stante l'inderogabilità, ex art. 1138, ultimo comma, della disposizione di cui all'art. 1118, 2° comma, c.c.) a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (cfr. "ex plurimis": Cass. 20.2.1998 n. 1775; Cass. 5974/04, Cass. 15079/06 e Cass. 7708/07).

Tale legittima rinuncia al riscaldamento centralizzato (con i limiti e gli effetti suddetti) non è però consentita in presenza di un divieto contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale che, mentre non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 ultimo comma c.c. e non può menomare i diritti che ai condòmini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali non dichiarate inderogabili (Cass. 9.1L1998n. 11268).

Con la conseguenza che il regolamento condominiale, se contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento laddove sia mirato all'esonero

dall'obbligo del contributo per le spese di conservazione e manutenzione di detto impianto, ben può invece vietare la rinuncia all'uso ossia il distacco del proprio impianto da quello centralizzato, non essendo tale divieto in contrasto (anzi in sintonia) con la disciplina legale (ancorché derogabile) dell'uso della cosa comune. In tal senso v. Cass, n.6923/01. Tali limitazioni non possono invece essere dettate da un regolamento non contrattuale che non può incidere sui diritti dei partecipanti (in senso restrittivo o ampliativo con effetti sul riparto delle spese) ma solo regolamentare le modalità d'uso delle cose comuni e l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali.

Al riguardo si deve in primo luogo rilevare che il regolamento prodotto (per atto notaio P. versato in atti) ha natura contrattuale ed opponibile alla G risultando essere stato espressamente accettato da parte attrice come risulta dall'art. 3 dell'atto di acquisto rogato dal notaio C il 10-12-2008 (in atti). Alla natura contrattuale segue che le disposizioni in esso contenute possono ben decidere sui diritti dei partecipanti come si ricava dall'esame dell'art. 25 che subordina il diritto al distacco ad una previa "autorizzazione" dell'assemblea. In assenza di tale autorizzazione, pertanto, il partecipante non può legittimamente distaccarsi.

Orbene dall'esame della delibera del 30-11-2012 prodotta in atti si ricava che, contrariamente a quanto affermato da parte attrice, nessuna autorizzazione (alla modifica richiesta) è stata data dall'assemblea la quale si è limitata a decidere di effettuare, tramite un legale, la verifica del diritto al distacco (testualmente: per 'capire' se il distacco era a norma) rimandando, all'evidenza, a successiva deliberazione, la decisione di prestare o meno il consenso previsto dal regolamento in caso di 'ogni variazione' (quale quella in esame) che 'possa interessare' rimpianto, quale il distacco di un partecipante.

Tale delibera non è stata impugnata, laddove ritenuta violare il diritto dell'attrice (che avrebbe dovuto richiedere, se ritenuta lesiva, eventuale pronuncia giudiziale di accertamento della violazione del proprio diritto e conseguente rimozione della delibera), né risulta esserne stata approvata successiva sul tema onde, allo stato, la predetta non ha diritto di distaccarsi, non avendo conseguito uno dei presupposti contrattualmente previsti per poter rinunciare all'impianto centralizzato. Di conseguenza, pur essendo emersa prova (v. esito ctu) del diritto al distacco sotto il profilo della mancanza di conseguenze pregiudizievoli per rimpianto, il mancato avverarsi dell'ulteriore condizione non consente di accogliere la prima delle domande nonché l'impugnazione delle deli bere del 21-6-2013 che hanno deciso in tema di spese inerenti al riscaldamento comune. La domanda volta alla rimozione della delibera assunta al punto 6 dell'o.d.g. deve affermarsi essere stata rinunciata come più chiaramente affermato, nelle memorie ex art. 190 cpc, dall'attrice.

Mentre non appare cogliere nel segno l'ulteriore contestazione avverso la spesa, messa a bilancio, pari alla somma di € 417,00 atteso che trova giustificazione in un'attività materiale svolta dall'amministratore al di fuori del mandato la cui eccessività/inutilità, genericamente sostenuta, non ha trovato allegazioni e riscontri validi.

Alla soccombenza segue la condanna dell'attrice a rifondere, a controparte, le spese di lite.

Spese di ctu a carico dell'attrice soccombente.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa o rinunziata, rigetta le domande avanzate da parte attrice.

Condanna quest'ultima a rifondere, in favore di controparte, le spese di lite che si liquidano in complessivi € 4.350,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Spese di ctu a carico dell'attrice.

Roma 16.5.2016

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron

Sentenza prelevata da: www.zanichelliweb.com