

Tribunale Roma, V Sez., 13.11.2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 43845/14 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

C.A., elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. che la rappresenta e difende
unitamente all'avv con procura in margine alla citazione

ATTRICE

E

CONDOMINIO VIA L. 14-16 in R., elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv.
che lo rappresenta e difende con procura in atti

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

L'attrice citava in giudizio il Condominio di cui in epigrafe esponendo quanto segue. Di essere proprietaria di un appartamento facente parte del plesso condominiale e di avere proceduto al distacco, di detto immobile, dall'impianto centralizzato del riscaldamento sin dal mese di ottobre 2013 quando l'amministratore del detto ente di gestione aveva preso conoscenza del distacco. Che, con Delib. del 3 giugno 2014, l'assemblea aveva deliberato di non riconoscere il distacco e di addebitare ad essa attrice l'intera quota millesimale (delle spese per il riscaldamento centralizzato). Che detta delibera era viziata in particolare in quanto, dagli accertamenti di un tecnico da essa nominato, era emerso che il distacco non aveva creato squilibri nel funzionamento dell'impianto o aggravio di spesa per gli altri condomini. Ciò premesso chiedeva che, accertato il diritto al distacco, fosse annullata la delibera impugnata e fosse dichiarato che non era tenuta al pagamento della quota parte dei consumi come deliberata. Con vittoria di spese.

Si costituiva il Condominio allegando il mancato previo esperimento della mediazione, che il regolamento di condominio, di natura contrattuale, all'art. 16 vietava il distacco senza il pagamento degli oneri e che non sussistevano comunque i presupposti per il distacco. Concludeva chiedendo dichiararsi improcedibile il giudizio ed instando, nel merito, per il rigetto delle avverse domande in quanto infondate.

Esperita con esito negativo la mediazione introdotta su ordine di questo giudicante, così superando la preliminare eccezione del convenuto, ed acquisita tutu, all'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza dell'11-7-2018, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Si deve osservare quanto segue con riguardo alla domanda volta al conseguimento di un accertamento giudiziale in ordine al diritto dell'attrice al distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento ed al conseguente esonero dalla partecipazione alle spese della gestione ordinaria e non dello stesso.

La domanda, così come formulata dalla parte attrice, ha lo scopo di accertare il diritto della stessa al distacco e ad essere, di conseguenza, esentata da qualsivoglia onere di contribuzione per le spese di

'gestione' dell'impianto centralizzato anche con riguardo ai periodi per i quali l'assemblea del 3-6-2014 ha posto a suo carico oneri di partecipazione alle spese per il riscaldamento.

Il Condominio ha contestato l'avverso assunto affermando che le spese per il funzionamento dell'impianto avrebbero dovute essere poste a carico anche dei condomini distaccati tenuto conto di quanto previsto dall'art. 16 del regolamento, che non consentiva di essere esentati dalle spese di gestione per il riscaldamento centralizzato anche in caso di distacco.

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 condomini derivano dalla legge dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali non dichiarate inderogabili (Cass. 9.11.1998 n. 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 dell'impianto del singolo condòmino 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. Orbene, nel caso in esame, il Condominio non ha documentato la natura contrattuale del regolamento depositato (peraltro risultato privo di data e di indicazioni circa la provenienza) ed invocato posto che non ne ha provato la richiesta necessaria trascrizione producendo la relativa nota con l'indicazione della limitazione convenuta che ha natura di servitù e tenuto conto del fatto che non ha provato che l'attrice risulti avere, al momento dell'acquisto dell'immobile in proprietà esclusiva, approvato uno specifico regolamento di condominio individuato nel suo contenuto.

Occorre al riguardo più specificamente evidenziare che clausole regolamentari -quali quelle invocate dal convenuto-, che limitano i diritti dominicali dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive (nel caso in esame costringendoli ad attingere sempre al riscaldamento centralizzato ed a versare gli oneri inerenti il consumo anche se non goduto il calore), per essere opponibili devono essere approvate da tutti i condomini in quanto hanno valore negoziale. Le clausole suddette, che restringono i poteri e le facoltà sulle proprietà esclusive o comuni e che sono intese a creare vincoli anche per gli aventi causa delle parti

originarie non sono nulle per la violazione del numero chiuso delle obbligazioni reali poiché tali clausole non costituiscono obbligazioni propter rem (che si esauriscono nelle specie espressamente previste dalla legge) ma servitù reciproche atipiche consistenti fra l'altro nell'assoggettare al peso della non modificabilità (della destinazione nel caso in esame) tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva a vantaggio delle altre proprietà immobiliari. Ed il fatto che dette clausole costituiscano vincoli obbligatori non determina, come detto, la nullità delle stesse trattandosi, appunto, di servitù reciproche come affermato da condivisibile recente giurisprudenza di legittimità (Cass. 21024/16, Cass. 14898/13, Cass. 6769/18 e Cass. 1064/11). Dal rilievo che i limiti negoziali alla destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva devono essere ricompresi nell'ambito delle servitù segue che, per poter utilmente opporre dette clausole ai nuovi titolari del bene ove il regolamento stesso non sia richiamato, con adesione, nell'atto di acquisto (o comunque sia stato espressamente oggetto di approvazione da parte del soggetto cui è imputata la violazione), non è sufficiente la trascrizione del regolamento come atto unitario ma è necessario che, nella relativa nota, sia fatta specifica menzione della servitù.

Invero in materia di costituzione di servitù, la trascrizione (richiesta dall'art. 2643 n. 4 c.c.) non adempie ad una funzione costitutiva ma serve a rendere opponibile il diritto ai terzi i quali abbiano acquistato un diritto reale incompatibile con la servitù medesima. E, quindi, perché la trascrizione possa rispondere al suo scopo di dare conoscenza ai terzi dell'avvenuta costituzione della servitù, è necessario che la conoscenza possa essere acquisita attraverso il semplice esame dei registri immobiliari perché soltanto quelle parti della nota che menzionano la servitù sono rese pubbliche ed i terzi solo a queste debbono attenersi: la trascrizione di un atto di trasferimento della proprietà senza che sia fatta in esso menzione delle servitù contestualmente costituite a favore dell'immobile trasferito non conferisce a questa alcuna pubblicità e non la rende opponibile ai terzi successivi acquirenti del fondo servente tranne nel caso in cui la servitù sia stata portata a loro conoscenza nei rispettivi atti di trasferimento (Cass. 5626/85 e Cass. 5158/03). Con la precisazione che, poichè l'art. 17 della L. n. 52 del 1985 prevede che ciascuna nota di trascrizione non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione e poiché il successivo art. 18 dispone che il conservatore 'non può ricevere le note di trascrizione non conformi alle disposizioni del precedente articolo, affinché la pubblicità operi è necessario che il negozio fatto valere sia stato autonomamente trascritto (se l'atto ne contenga più di uno) con la specifica indicazione del fondo servente e di quello dominante perché altrimenti dai registri i terzi interessati non sono in condizione di verificarne l'esistenza (Cass. 17491/14).

Orbene nel caso in esame non risulta che il prodotto regolamento e la clausola invocata siano stati espressamente oggetto di accettazione, al momento dell'acquisto, da parte dell'attrice né risulta provata l'esistenza di una nota di trascrizione del regolamento depositato in atti o meglio della clausola ivi contenuta con riguardo alla specifica costituzione della servitù invocata. Detto regolamento quindi, all'evidenza, è inidoneo ad opporre ai terzi, quale deve essere ritenuta l'attrice in rapporto al regolamento, la servitù oggetto di causa considerato che non è emerso che la predetta abbia approvato specificamente il regolamento e la clausola oggetto di esame o che ne abbia preso conoscenza perché debitamente trascritta. Donde non vi è prova che abbia prestato adesione alla clausola invocata dal convenuto che non può essere considerata, quindi, opponibili alla C. alla quale nessuna violazione del regolamento può pertanto essere imputata. Mette conto quindi di evidenziare che il difetto di trascrizione di un atto, quale fatto impeditivo dell'opponibilità dello stesso, integra un'eccezione in senso lato non subordinata alla specifica allegazione di parte che può, pertanto, essere rilevata anche d'ufficio (Cass. 6769/18). Con la conseguenza che tale carenza deve essere tenuta in cale al fine della presente decisione ed irrilevante è la circostanza che l'attrice non abbia specificamente opposto detto fatto.

Con la conseguenza che parte attrice ha il diritto di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato salvo il dovere di contribuire agli esborsi relativi alla conservazione dell'impianto ed all'eventuale aggravio di spesa derivante agli altri condomini nel funzionamento dell'impianto stesso per effetto del godimento,

seppur indiretto, del calore proveniente dall'impianto centralizzato da parte del condomino distaccato (Cass. 19893/11 e, in termini, Cass. 9526/14 anche in ordine al recepimento di tali principi nella L. n. 220 del 2012 (che non ha modificato l'orientamento in ordine al permanere del diritto al distacco con obbligo di contribuzione parziale in caso di accertato aggravio di spesa), peraltro applicabile nel caso in esame *ratione temporis*).

Ciò posto si osserva che, nel caso in esame, i rilievi del perito nominato da questo giudicante devono essere letti, alla luce delle norme tecniche in materia ed alla natura dei luoghi, nel senso che il distacco dall'impianto centralizzato operato dalla parte attrice non ha comportato alcuno squilibrio nel funzionamento dell'impianto stesso mentre ha, invece, determinato l'esistenza di dispersioni termiche che aggraverebbero gli oneri dovuti dagli altri partecipanti al condominio (relativamente al calore residuo fornito all'appartamento del condomino distaccatosi: irrilevante che l'appartamento sia ulteriormente o meno riscaldato da altra fonte perchè ciò che rileva è solo se l'impianto continui a fornire calore, anche indirettamente, in conseguenza del riscaldamento di tubazioni condominiali o comunque altrui che si trovino a contatto con l'unità esclusiva. Donde sono da respingere le osservazioni sollevate sul punto dalle parti. L'attuale situazione determinerebbe un indebito godimento di calore (in particolare dalle colonne montanti) da parte dell'appartamento dell'attrice, distaccatasi. Con la conseguenza che residua un obbligo di contribuzione relativo alle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato a carico della parte attrice da affermarsi, tenuto conto dei dati fattuali emersi (v. in particolare la depositata, in data 13-2-2018, ulteriore integrazione dell'elaborato in esito ai richiesti chiarimenti), nella misura della quantità di carburante corrispondente a 17 millesimi dei 53 assegnati tabellarmente all'appartamento dell'attrice con la conseguenza che - fermo restando l'obbligo pieno di contribuzione alle spese di conservazione e manutenzione dell'impianto- la contribuzione di quest'ultima alle spese per il 'consumo del carburante', dovrà essere parametrata a mm 17 rispetto alla partecipazione originaria. Ciò posto si rileva che, ove il contributo della parte attrice per l'acquisto del carburante venga ad essere pari a quello dovuto per il residuo indiretto vantaggio derivato dall'impianto di riscaldamento centralizzato e come sopra individuato dal ctu, ben può affermarsi che ha il diritto di distaccarsi fermo restando, appunto, l'obbligo di partecipare non solo alle spese di funzionamento dell'impianto nella misura indicata ma anche, come detto, alle spese di conservazione in proporzione alle carature millesimali attribuite all'appartamento della stessa.

Conclusivamente si deve affermare, in parziale accoglimento della domanda, che parte attrice ha il diritto di distaccarsi dall'impianto centralizzato con l'obbligo, tuttavia, di contribuzione ridotta alla gestione ordinaria come sopra indicato.

L'accertata legittimità del distacco -come si ricava dalla ctu espletata- e l'irrilevanza delle modalità di smaltimento dei fumi dell'impianto esclusivo installato dalla C. (oggetto di contestazioni nella memoria ex art. 190 c.p.c. del convenuto) in quanto non costituiscono oggetto del presente giudizio alla luce delle domande come avanzate dall'attrice e delle eccezioni come sollevate in comparsa dal convenuto (che presuppongono solo la valutazione del diritto al distacco con riguardo esclusivo alle conseguenze sull'impianto centralizzato e sul riparto delle spese e non anche alle modalità di installazione dell'impianto autonomo in relazione al rispetto della peraltro mutevole normativa che si è succeduta nel tempo in tema di risparmio energetico) consentono altresì di affermare che le quote di partecipazione alle spese di gestione dell'impianto del riscaldamento centralizzato sono state diversamente determinate non nella dovuta misura della quota millesimale originaria. Conseguentemente l'annullamento della delibera impugnata laddove sono state imputate per intero le spese per il consumo del carburante per l'esercizio 2013/14.

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, a controparte, le spese di lite.

Spese di ctu a carico del convenuto.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa, annulla la Delib. del 3 giugno 2014, con la quale l'assemblea ha negato il diritto al distacco ed attribuito per intero alla C. la quota parte del carburante per l'esercizio 2013/14.

Accoglie parzialmente la domanda avanzate dall'attrice e, per l'effetto, dichiara che la predetta ha il diritto di distaccarsi dall'impianto centralizzato del riscaldamento con l'obbligo di contribuzione come sopra indicato sia con riguardo alle spese di funzionamento (nella misura di mm 17 rispetto alla partecipazione originaria pari a 53 mm) che a quelle di conservazione (in ragione della caratura millesimale originaria) dell'impianto. Dichiara la predetta parte distaccata dall'impianto centralizzato del riscaldamento.

Condanna il convenuto soccombente a rifondere, in favore di controparte, le spese di lite che si liquidano in complessivi Euro6700,00 di cui Euro600,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed Euro6100,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Spese di ctu a carico del convenuto.

Così deciso in Roma, il 12 novembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 13 novembre 2018.