



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE QUINTA

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.60817 del Ruolo Generale per l'anno 2016, trattenuta in decisione all'udienza del 9.1.2019 e vertente

TRA

██████████ elettivamente domiciliato in Roma via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per delega in atti.

- ATTORE -

E

Condominio di Via ██████████

- CONVENUTO contumace-

██████████ elettivamente domiciliato in Roma via ██████████ presso lo studio degli avv.ti ██████████ che lo rappresentano e per delega in atti.

- INTERVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 9.1.2019 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata ██████████ proprietario di un appartamento nel condominio di via ██████████ ha premesso di aver esercitato in data 30 settembre 2013 e previa comunicazione all'amministratore del condominio il proprio diritto di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato e che, con delibera del 26 maggio 2015, il Condominio lo aveva incluso tra i condomini che avrebbero dovuto contribuire al pagamento delle spese ordinarie di gestione e di consumo dell'impianto di riscaldamento centralizzato per gli esercizi dal 2012 al 2014.

Parte attrice al riguardo ha rilevato di essersi determinato al distacco non essendo il vecchio impianto centralizzato più in grado di scaldare la propria abitazione e di aver pertanto consegnato in data 3 settembre 2013 una perizia di fattibilità in cui era stato certificato che il distacco non avrebbe comportato aggravii di spesa per gli altri condomini.

Ha quindi chiesto che, previo accertamento del legittimo esercizio del proprio diritto al distacco, venga annullata la delibera del 26 maggio 2015 nella parte in cui era



stato incluso tra coloro tenuti a contribuire al pagamento delle spese ordinarie di gestione e di consumo dell'impianto di riscaldamento per gli esercizi dal 2012 al 2014 e così anche per l'esercizio 2013/2014.

Il condominio non costituendosi è stato dichiarato contumace.

E' intervenuto il condomino [REDACTED] rilevando che la relazione tecnica prodotta da parte attrice era carente di riscontri tecnici ed obbiettivi per poter attestare che il distacco del condomino [REDACTED] non avesse causato squilibrio dell'impianto e "non aggravati" per gli altri condomini.

Ha inoltre evidenziato che l'art. 13 del Regolamento condominiale contrattuale, riguardante specificamente il servizio di riscaldamento, prevede che i proprietari condomini non possano sottrarsi al pagamento delle spese tutte (manutenzione, ripartizione e consumi) rinunciando al riscaldamento.

Ha pertanto concluso per il rigetto delle domande proposte dalla controparte.

Prodotti documenti ed espletata una consulenza tecnica la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

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 aggravii 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).

La Suprema Corte ha pertanto distinto le spese di conservazione dell'impianto in esame e quelle dovute in relazione al suo uso stabilendo che solo queste ultime non siano dovute se l'impianto non è utilizzato (Cass., 10214/96; Cass. 11152/97; Cass. 129/99).

La conseguenza di questa differenziazione è che l'art. 1118 c.c., secondo cui il condomino non può rinunciare al diritto sul bene comune per sottrarsi al contributo nelle spese, riguarda soltanto la prima tipologia di spese, quelle relative alla conservazione del bene; le cosiddette spese di esercizio invece, non possono essere imputate ai condomini che non utilizzano il bene comune. Queste ultime, difatti, scaturendo dall'utilizzazione, ovvero da un fatto soggettivo e mutevole, distinto dalla misura di proprietà individuale, si differenziano dalle spese relative alla conservazione degli impianti in parola, che, appunto, costituiscono delle obbligazioni *propter rem*, per cui restano sempre proporzionate alla quota di proprietà individuale.

L'esonero, tuttavia, non deve andare a discapito degli altri condomini. La Cassazione, conseguentemente, ha statuito che l'eventuale aumento delle spese di gestione per gli altri condomini deve essere sopportato dagli utenti distaccatisi.

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, 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 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., comma 14, 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.

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

In caso negativo, il condominio non potrà che prendere atto della sussistenza delle condizioni e/o dei requisiti che consentono, al singolo condomino, il legittimo distacco.

E' al riguardo da rilevare che dai riscontri emersi durante il sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2018 è risultato che la centrale termica posta al piano interrato del condominio è stata messa in disuso nel corso dell'anno 2017 e che, nel dicembre del medesimo anno, è stata attivata la nuova centrale termica posta sul piano copertura del fabbricato ed alimentata a metano.



Sono stati tuttavia effettuati nel corso del giudizio due diversi accertamenti tecnici che hanno riguardato sia la vecchia che la nuova caldaia.

Il primo consulente tecnico nominato in questo procedimento ha escluso che il distacco della singola unità immobiliare, di proprietà di [REDACTED], dal vecchio impianto di riscaldamento centralizzato avesse determinato disfunzioni nel funzionamento dell'impianto suddetto nonché aggravio di costi per gli altri condomini.

Aveva in particolare rilevato che il volume riscaldato dell'unità immobiliare oggetto di distacco era di circa il 7% del volume complessivo da riscaldare, con la conseguenza che una riduzione percentuale così bassa di volume totale da riscaldare non aveva potuto in alcun modo creare disfunzioni nel funzionamento dell'impianto centralizzato.

L'esperto aveva anche accertato che l'impianto di riscaldamento condominiale era costituito da apparecchiature e componenti in mediocre stato di manutenzione (l'impianto aveva ormai 20 anni di vita) erogando potenze inferiori a quella nominale con ridotte perdite di prestazioni (rendimento).

La seconda consulenza, effettuata quando era già installata la nuova centrale termica, ha confermato che il distacco non ha inciso sul rendimento globale medio stagionale del sistema "edificio-impianto" e non ha alterato il funzionamento dell'impianto.

Tanto chiarito, deve anche valutarsi positivamente l'analisi tecnica relativa alle dispersioni di calore.

E' difatti orientamento ormai consolidato quello per il quale il distacco, anche laddove ritenuto legittimo, non esoneri da una quota delle spese di consumo del carburante a titolo di consumo involontario (con particolare riferimento ad esempio all'energia elettrica necessaria per la produzione e la distribuzione del calore, all'energia prodotta, ma non utilizzata, consistente nel calore perso nel sistema di distribuzione fino al punto di distacco delle tubazioni e al costo del combustibile, derivante dal consumo involontario di cui comunque beneficiano gli ambienti privati non allacciati all'impianto centralizzato).

Il consulente al riguardo ha rilevato che, come dispone la norma UNI 10200/2013 – "*Ripartizione delle spese di consumo*", i consumi dell'impianto di riscaldamento si distinguono in consumi volontari e consumi involontari. Il *consumo volontario* è il calore utilmente impiegato per il riscaldamento degli ambienti, mentre il *consumo involontario* è quello riferito alle perdite energetiche che, pur non desiderate, costituiscono una quota parte del processo necessario per ottenere il funzionamento del servizio richiesto.

L'aggravio da *consumo involontario*, sarà sempre presente perché non esiste impianto termico con rendimento medio stagionale pari al 100% e, quindi, la quota parte di inefficienza costituisce un *consumo involontario* la cui spesa deve essere comunque ripartita, in proporzione alla propria rispettiva quota millesimale, tra tutti i condomini, anche quelli che conseguono un consumo nullo. Tale energia "dispersa" è da rapportare al carburante utilizzato; la quota millesimale di partecipazione ai consumi del riscaldamento del condomino [REDACTED] è pari a 54 millesimi.

Sulla base delle considerazioni esposte, la parte dei consumi da doversi assumere a carico della parte attrice risulterà pari al 0,858% dei consumi relativi al riscaldamento stagionale dell'intero condominio.



E' pertanto ascrivibile al condomino attore la quota pari al 1,21% della spesa condominiale relativa al gas metano utilizzato per il riscaldamento, oltre alle spese di conservazione e gestione dell'impianto.

L'accertamento dell'assenza di pregiudizi all'impianto derivanti dal distacco e la determinazione della quota di contribuzione alle spese di gestione presupponeva gli accertamenti tecnici sopra descritti, eseguito per la prima volta e nel pieno contraddittorio, solo nel presente giudizio.

Devono, pertanto, rigettarsi le domande attoree per ottenere la dichiarazione di nullità della delibera del 26 maggio 2015 e l'accertamento dell'esonero delle spese a partire dall'epoca del distacco, essendo stato il diritto a tale esonero, peraltro parziale, determinato solo con il presente giudizio.

Le spese del giudizio sono compensate in ragione della effettiva incertezza della lite e della parziale soccombenza delle parti. Le spese relative alle consulenze tecniche disposte d'ufficio devono essere sopportate nella misura del 50% dall'attore e nella restante misura del 50% dal Condominio e dalla parte intervenuta [REDACTED] in solido.

P. Q. M.

ogni altra istanza od eccezione disattesa, così definitivamente provvede:

- Accertata la legittimità del distacco operato dall'unità immobiliare di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] dichiara quest'ultima tenuta a contribuire per intero alle spese per la manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto centralizzato e nella misura del 1,21% della spesa condominiale relativa al gas metano utilizzato per il riscaldamento;
- Compensa le spese di lite tra le parti. Le spese relative alle due consulenze tecniche disposte d'ufficio devono essere sopportate nella misura del 50% dall'attore e nella restante misura del 50% dal Condominio e dalla parte intervenuta [REDACTED] in solido.

Così deciso in Roma il 8.4.2019

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

