

pagina 1 di 11  
N. R.G. 38759 /2017

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA

V Sezione

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato  
la  
seguinte

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 38759 del Ruolo Generale per l'anno 2017,  
assunta in decisione all'udienza del 08.01.2020 e vertente

TRA

S\*\*\*\*s Bianchi (C.F.: M\*\*\*\*o) rappresentata e difesa dall'avv. E\*\*\*\*i C\*\*\*\*i  
(pec: E\*\*\*\*i .C\*\*\*\*i@avvocato.pe.it ), con studio in Roma, in Viale M\*\*\*\*a R\*\*\*\*i  
n. 140  
presso cui ha eletto domicilio  
-ATTRICE -

E

Il supercondominio di Via I\*\*\*\*e n. 952, 954, 962 e 964, "S\*\*\*\*t l e 2 - A\*\*\*\*C A, B,  
C, D" (C.F. 97501850586) in Roma, in persona dell' amministratore pro tempore  
C\*\*\*\*A  
G\*\*\*\*a , rappresentato e difeso dall'avv. A\*\*\*\*C T\*\*\*\*I (pec: A\*\*\*\*CT\*\*\*\*I  
@ordineavvocatiroma.org ) con studio in Roma, Piazza B\*\*\*\*V n.3, presso cui ha eletto

domicilio

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

pagina 2 di 11

- CONVENUTO -  
CONCLUSIONI:  
come in atti.

#### MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

S\*\*\*\*\*s Bianchi ha convenuto in giudizio il supercondominio di via I\*\*\*\*\*e numeri 952, 954, 962 e 964 chiedendo che fosse accertata e dichiarata:

1. la legittimità del distacco dal sistema di riscaldamento centralizzato da lei effettuato l'11 novembre 2016, e per l'effetto, che la stessa è tenuta a contribuire, in relazione alla spesa per riscaldamento del proprio appartamento, solo per la quota relativa alle spese di conservazione della caldaia e del sistema idrico di conduzione del riscaldamento;

2. l'invalidità (nullità/annullabilità) della delibera condominiale del 27 Aprile 2017 nella parte in cui:

a) ha illegittimamente respinto la richiesta di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato e comunque negato all'attrice il diritto di distaccarsi;

b) ha approvato il bilancio di verifica stato patrimoniale e consuntivo gestione riscaldamento per l'anno 2016 comprensivo del piano di riparto e il bilancio preventivo gestione riscaldamento per l'anno 2017, comprensivo del relativo piano di riparto, imputando quale quota di riscaldamento a lei spettante la somma di 1514,32 euro per l'anno 2016 e la somma di 366,57 euro a preventivo per l'anno 2017, calcolata nel riparto della spesa totale e non limitata alla quota relativa alle spese di conservazione dell'impianto.

In via cautelare e urgente, ha chiesto la sospensione della delibera impugnata.

L'attrice, a sostegno della sua domanda, ha dedotto:

a) il difetto di convocazione, perché non era stata convocata personalmente, ma erano stati convocati solo i rappresentanti di scala; che i due consiglieri che rappresentano il

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

"corpo D" del supercondominio non avevano ricevuto alcun mandato dall'assemblea per decidere sulle questioni poste all'ordine del giorno, da considerare atti di straordinaria amministrazione;

b) la legittimità del distacco effettuato dalla odierna attrice l'11 novembre 2016, in quanto tale intervento è conforme all'articolo 1118 c.c., così come attestato dalla perizia del l'architetto Stochino in cui si evince chiaramente che dal distacco non derivano squilibri di funzionamento all'impianto esistente o aggravii di spesa per gli altri condomini;

c) che il supercondominio non ha tenuto conto dell'avvenuto distacco, e nell'approvare il bilancio di verifica stato patrimoniale e consuntivo gestione riscaldamento per l'anno 2016 nonché quello preventivo del 2017 e relativi piani di riparto delle spese, ha addebitato all'odierna attrice e spese eccessive rispetto a quelle dovute per legge ai sensi dell'art. 1118 c.c., che prevede l'onere di contribuzione solo per spese di manutenzione straordinaria e per la conservazione dell'impianto.

Sull'istanza di sospensione della delibera, ed in particolare sul periculum in mora, ha evidenziato che a seguito della delibera impugnata il supercondominio ha messo in pagamento le bollette relative ai bilanci approvati e che pertanto la sospensione è l'unico provvedimento idoneo ad evitare l'esposizione dell'attrice ad un'azione di recupero da parte del condominio.

Si è costituito il supercondominio contestando ogni avversa deduzione e conclusione. In via preliminare ha eccepito:

1. l'incompetenza per valore del Tribunale, essendo competente, ai sensi dell'art. 7 c.p.c., il Giudice di Pace di Roma. Infatti, non avendo il supercondominio precluso all'attrice il diritto di rinunciare all'uso dell'impianto condominiale, criterio per determinare la competenza è il valore della causa che va determinato in relazione al valore della singola quota dalla medesima dovuta e contestata (1.880,89 euro - di cui 1.514,32 euro a consuntivo 2016 e 366,57 euro a preventivo 2017) e non con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata.

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

2. l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione

Nel merito ha ribadito la validità della delibera impugnata per i seguenti motivi:

- a) l'assenza di vizi formali, perché l'assemblea era stata regolarmente convocata, le decisioni da prendere ricadevano nell'ambito dell'ordinaria amministrazione condominiale, i rappresentanti degli S\*\*\*\*\*t quindi avevano il potere di deliberare sul punto ed erano stati correttamente informati della situazione ;
  - b) l'assemblea, con la delibera dell'11 novembre 2016 non ha negato il distacco, ma si era limitata a evidenziare la non conformità delle opere ai dettami normativi; che inoltre l'assemblea aveva invitato la Bianchi a consentire un accesso al suo appartamento per verificare lo stato dei luoghi ed eventuali violazioni normative;
  - c) la presenza di aggravii di spesa a seguito degli interventi della Bianchi, per il fatto che l'impianto di riscaldamento disperde circa il 30% di energia , e che, secondo quanto stabilito dal regolamento condominiale , tali "consumi involontari" sono addebitati ai condomini sulla base delle tabelle millesimali al pari delle spese di manutenzione: pertanto i condomini dovrebbero accollarsi tali spese che l'attrice ritiene invece non dovute;
  - d) l'impianto installato non è conforme alla normativa, così come evidenziato nella relazione tecnica redatta dall' ing. Guido Cappio ;
  - e) le somme dovute dalla Bianchi sono in parte da imputare ad un insoluto risalente al consuntivo 2015 (pari a 1.292,65 euro) ed alla sola quota di compartecipazione, per le annualità 2016 e 2017, alla manutenzione dell'impianto di complessivi 444,76 euro ed ai consumi involontari di complessivi 128,32 euro, poiché non sono stati soddisfatti i requisiti di cui all'art. 1118 c.c..
- Si è infine opposto alla sospensione della delibera per l'esiguità della somma richiesta. Alla prima udienza, il Tribunale ha rinviato la causa per consentire alle parti di procedere con il tentativo di mediazione obbligatoria, vertendosi in materia condominiale.

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

Esperito il tentativo di mediazione, con esito negativo, all'udienza del 4.4.2018, su istanza delle parti, venivano concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c., sesto comma c.p.c., per la precisazione delle domande e l'articolazione definitiva dei mezzi di prova, rinviando la causa per l'ammissione dei mezzi istruttori.

Con ordinanza riservata depositata il 25.07.2018, dopo aver (vanamente) sollecitato le parti ad un accordo alla luce della modestia dei valori economici concretamente in lite (cfr. provvedimento del 25.7.2018) veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare se il distacco operato dall'attrice abbia determinato una disfunzione nel funzionamento dell'impianto comune di riscaldamento, oppure da questo siano derivati aggravii di costi per i condomini in violazione dell'art. 1118 c.c., oltre che per stabilire la quota a carico della Bianchi per il beneficio che la sua abitazione tra esse eventualmente dall'impianto comune.

All'esito della consulenza d'ufficio, la causa veniva trattenuta in decisione, concedendo alle parti termine per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Preliminarmente deve essere affermata la competenza del Tribunale a giudicare sulla causa in oggetto.

Al fine di stabilire il giudice competente bisogna guardare al contenuto della domanda così come prospettata dalla parte che ha introdotto il giudizio, prescindere dalla fondatezza delle ragioni esposte. L'unica eccezione a tale principio si ha quando la prospettazione appare fin da subito manifestamente infondata o in qualche modo essa è artificiosa e cioè finalizzata esclusivamente a sottrarre la cognizione della causa al giudice competente (vedi tra le altre, Cass. civ. n. 11415/2007; Cass. civ. n. 15367/2000; Cass. civ. n. 1122/2007). L'attrice ha correttamente instaurato il giudizio innanzi al Tribunale in quanto la delibera è stata impugnata in primo luogo per vedersi riconosciuto il diritto di distaccarsi dall'impianto comune di riscaldamento, chiedendo che fosse accertata e dichiarata l'invalidità della delibera, e solo come conseguenza di questa decisione da parte del supercondominio ha chiesto di essere esonerata da alcune spese relative all'impianto centralizzato.

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

pagina 6 di 11

Non è vero che il convenuto non si sia opposto tout court al distacco operato dalla Bianchi, perché nel verbale di assemblea è testualmente scritto che "l'Assemblea...ritiene che il distacco non sia legittimo", motivo per il quale la Bianchi ha instaurato il presente giudizio.

Trattandosi quindi di causa volta ad accertare l'invalidità della delibera, sul presupposto che il comportamento adottato dall'odierna attrice è conforme all'art. 1118 c.c., la competenza è del Tribunale.

Superata è anche l'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto, in quanto alla prima udienza il giudice ha assegnato un termine ed è stato dato corso al tentativo di mediazione obbligatorio previsto nel caso di cause in materia condominiale, sebbene questo abbia avuto esito negativo.

Entrando nel merito della controversia bisogna anzi tutto ritenere regolare la convocazione dell'assemblea.

Stabilisce l'art. 67 disp. att. c.c. che "nei casi di cui all'art. 1117 bis del codice, quando i partecipanti

sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art

1136, comma 5 c.c., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a

più condominii e per la nomina dell'amministratore": la disposizione si applica al caso di specie trattandosi di supercondominio composto da 4 A\*\*\*\*C di fabbrica (denominati A,B,C,D).

I rappresentanti avevano il potere di decidere sul punto in quanto non si rinvenivano elementi per ritenere l'atto di straordinaria amministrazione. Secondo la dottrina, possono considerarsi di amministrazione ordinaria gli atti finalizzati alla conservazione, alla normale utilizzazione e al miglior godimento della cosa, quale più comoda utilizzazione della stessa, non sfociante né nell'innovazione, né nel mutamento di destinazione.

Non era necessaria la convocazione personale della Bianchi, perché all'ordine del giorno erano previsti: "relazione dell'amministratore e determinazioni dell'assemblea in merito al distacco

unilaterale della sig.ra S\*\*\*\*s Bianchi (corpo D) dall'impianto centralizzato", oltre che l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, che sono atti che rientrano tipicamente nella normale gestione condominiale.

La ratio della norma è quella di garantire lo svolgimento ordinario delle assemblee, consentendo comunque ai singoli condomini di partecipare indirettamente alle riunioni per

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

mezzo dei rappresentanti di cui all'art. 67 disp. att. c.c.. Né si può dire che gli interessi della Bianchi non siano stati correttamente esposti all'assemblea, in quanto nel verbale di assemblea si da atto sia della perizia effettuata dall'arch. G\*\*\*\*a, su incarico dell'amministratore, sia di quella effettuata dall'arch. Stochino per conto della Bianchi. Sulla legittimità del distacco della Bianchi bisogna ora verificare se questo sia conforme all'art. 1118 c.c. secondo cui "il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di

riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o

aggravi di spesa per gli altri condomini" e solo nel caso di risposta affermativa a tale questione stabilire quali siano gli oneri a carico del condomino.

Sicuramente la Bianchi ha preannunciato il distacco, effettuando una perizia e comunicandolo anticipatamente all'amministratore (come da corrispondenza in atti).

Il consulente tecnico nominato, dopo aver compiuto il sopralluogo, ha accertato che "la potenza utile distaccata dell'int.13/B (cioè il calore emesso dai radiatori della parte attrice) è estremamente

piccol a rispetto alla potenza utile dell'impianto termico centralizzato al servizio di 415 appartamenti.

Pertanto, il distacco è da ritenere tecnicamente accettabile..." .

Non c'è motivo alcuno per discostarsi da tale valutazione tecnica e, dunque, sotto questo profilo (assenza di squilibrio termico) il distacco è stato legittimamente esercitato .

Devono invece rimanere a carico della Bianchi le spese di manutenzione ordinaria e le spese di conduzione dell'impianto. Infatti, l'art. 1118 c. c. consente di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato, ma il condomino resta comunque comproprietario del bene e in ogni caso potrebbe sempre decidere di riallacciarsi all'impianto centrale. Si deve ritenere che nel concetto di "conservazione " richiamato dall'art. 1118 c.c. debbano farsi rientrare anche gli interventi manutentrici finalizzati a far rimanere l'impianto nelle condizioni di poter essere utilizzato. Si nota , peraltro, come anche l'art. 1123 c.c. nel disciplinare il riparto delle spese condominial i distingue tra spese per la conservazione (al comma 1) e spese ripartite in base all'uso che ciascuno può farne, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa. Nel primo caso ogni condomino deve contribuire quota parte in ragione de l valore della sua proprietà (quindi per il solo fatto di essere proprietario), fatta salva diversa convenzione , nel secondo caso il criterio di ripartizione muta in funzione dell'utilizzo.

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

Per tali motivi è corretto ritenere che il condomino che decida di distaccarsi sia obbligato a contribuire anche alla conservazione dell'impianto, perché la decisione di distaccarsi dall'impianto che lo serve e che è destinato all'utilizzo di tutti, dipende da una sua libera scelta che non può andare a gravare sugli altri condomini: il mancato contributo inciderebbe sulla posizione degli altri condòmini che dovrebbero in quota parte accollarsi tali oneri. In relazione poi alle spese per i c.d. "consumi involontari", cioè quei consumi che prescindono dal concreto utilizzo del condominio ma derivano dalla dispersione del calore nelle pareti e nell'impianto di conduzione, questi devono essere posti a carico dell'attrice. Ciò è giustificato dal fatto che la dispersione si verifica in ragione del fatto che l'impianto è strutturato per servire tutti gli appartamenti, a prescindere dal fatto che il condomino sia o meno allacciato alla rete di distribuzione.

Come spiegato dal CTU: "Con il distacco dei radiatori nell'appartamento dell'attrice, mediante taglio degli stacchi dalle colonne montante/discendente, si annulla soltanto il "calore utile" ceduto dai radiatori all'appartamento stesso prima del distacco, mentre rimane invariato il calore disperso nella rete di

distribuzione dell'acqua di caldaia alle utenze. Tale calore viene infatti disperso, con le stesse modalità e quantità prima del distacco, dalle tubazioni dei circuiti dell'acqua di andata e ritorno (collettori, anelli di distribuzione, colonne montanti/discendenti) e viene ceduto in parte alle mura dei fabbricati ed in parte all'atmosfera".

La formula da utilizzare per il calcolo dell'onere è quella riportata dal CTU nell'elaborato peritale: "il consumo di calore involontario è pari alla differenza fra il calore utile totale misurato

consumato in tutto l'impianto termico (somma delle misure dei 4 contatori in Centrale) ed il calore utile misurato ceduto ai radiatori termici dei rispettivi appartamenti (somma di tutte le misure dei contatori installati sui satelliti periferici dei singoli appartamenti). Il rapporto fra il consumo di calore involontario ed il calore utile totale, consumato in tutto l'impianto termico, fornisce la frazione  $R_{inv}$  di consumo involontario di combustibile. Una volta nota la spesa  $S$  di combustibile si moltiplica la frazione  $R_{inv}$  per  $S$  per ottenere la spesa  $S_{inv}$  di consumo involontario di combustibile. Dunque, l'onere residuo a carico della parte attrice risulta pari alla quota millesimale attribuita al suo appartamento moltiplicata per la spesa  $S_{inv}$  di consumo involontario di combustibile diviso mille".

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020



Tale calcolo è conforme alla UNI 10200, norma tecnica elaborata dalla Commissione Tecnica 803 del Comitato Termotecnico Italiano a supporto delle disposizioni legislative in materia di ripartizione delle spese, e più adeguato a rispondere alle esigenze previste nella Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 sull'efficienza energetica, rispetto al criterio delle percentuali sulla base dei consumi annui di combustibile (di solito calcolate al 30% come dedotto da parte convenuta).

Il distacco della Bianchi è quindi all'epoca stato esercitato in modo legittimo quanto al profilo dell'assenza di squilibri termici, ma illegittimo quanto al profilo del concorso alle rimanenti spese, in quanto l'attrice si era limitata a comunicare che il distacco non avrebbe comportato aggravii di spesa per gli altri condomini senza fare alcun riferimento ed avanzare alcun impegno, come sarebbe stato necessario, a corrispondere comunque le somme per le causali appena indicate, che restano dovute anche dal condomino distaccato il quale è obbligato (in sintesi) al pagamento delle spese di straordinaria manutenzione, di conservazione e messa a norma dell'impianto e della caldaia (come stabilito dall'art. 1118 comma 4 c.c.) oltre che delle spese (sempre ovviamente in quota parte) derivanti dai "consumi involontari" da calcolare annualmente secondo la formula indicata dal perito. La decisione dell'assemblea che non ha autorizzato, all'epoca, il distacco è dunque da condividere perché la comunicazione di distacco dell'attrice non era tale, sotto il profilo della necessità di compartecipare a determinate spese, da poter essere considerata conforme al disposto dell'art. 1118 co. 4 c.c.. Il tema del diritto al distacco è comunque oggi da ritenersi superato (salvo che ai fini delle spese di lite) atteso che ciò su cui le parti ormai controverso non è tanto il riconoscimento del diritto al distacco in sé, quanto le condizioni economiche alle quali il distacco è subordinato, condizioni chiarite mediante la perizia ed il presente provvedimento.

Per quanto riguarda gli ulteriori vizi della impugnata delibera con riferimento alle somme approvate nel bilancio consuntivo del riscaldamento per l'anno 2016 e quelle a preventivo per l'anno 2017, occorre evidenziare che: a) l'attrice ha effettuato il distacco l'11 novembre 2016, motivo per cui non si comprende perché contesti le somme approvate a consuntivo 2016 atteso che per tutto l'anno 2016 la Bianchi è rimasta comunque allacciata all'impianto

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

centrale di riscaldamento e di eventuali conguagli sarebbero comunque stati riconosciuti nel 2017; b) il condominio ha specificato nella propria comparsa di costituzione che la quota prevista per il riscaldamento è di complessivi 444,76 per le annualità 2016 e 2017 (relative alla manutenzione dell'impianto) e di complessivi 128,32 euro per quanto riguarda i consumi involontari; c) le restanti somme pari a 1.292,65 euro riguardano un insoluto risalente al consuntivo 2015 (c dunque sono estranee alla tematica per cui è giudizio); c) le somme (anch'esse assai modeste) messe a preventivo per il 2017 non solo non comprendono i consumi di carburante ma non sono definitive perché appunto inserite a titolo di spesa previsionale e potranno, se del caso, essere contestate nel dettaglio in sede di consuntivo.

Per tali ragioni non ci sono profili di illegittimità della delibera impugnata anche nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo riscaldamento per il 2016 e quello preventivo del 2017, fermo restando che, anche alla luce della presente pronuncia, saranno possibili eventuali conguagli rispetto alle somme preventivate.

Per quanto attiene alla conformità dell'impianto installato dalla Bianchi alla normativa di riferimento, non v'è un'apposita domanda riconvenzionale formulata dal condominio convenuto. La presunta illegittimità dell'impianto dell'attrice è stata infatti eccepita dal convenuto come mera difesa per sostenere la validità della propria delibera; né al CTU era stato richiesto di pronunciarsi in merito, nonostante nell'elaborato peritale si rinviengano conclusioni sul punto.

In assenza di apposita domanda, l'unico accertamento da compiere in questa sede è quello di stabilire se la caldaia installata dal condominio pregiudichi il funzionamento dell'impianto centralizzato del condominio, non quello di stabilire se la Bianchi abbia rispettato la normativa per l'intervento realizzato.

Le spese della lite vengono liquidate secondo il principio della soccombenza in favore del condominio convenuto risultato, per le ragioni sopra indicate, vittorioso, sulla base di valori intermedi tra i minimi ed il parametro, tenuto conto del fatto che, pur trattandosi di giudizio avente formalmente valore indeterminabile perché riguardante il diritto al distacco, i valori economici concretamente in questione erano oggettivamente assai modesti.

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020

PQM

Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) rigetta le domande dell'attrice ;
- b) condanna S\*\*\*\*s Bianchi alla rifusione delle spese di lite in favore del supercondominio di Via I\*\*\*\*e n. 952, 954, 962 e 964, "S\*\*\*\*t 1 e 2 - A\*\*\*\*C A, B, C, D" (C.F. 97501850586) in Roma, in persona dell'&#39; amministratore pro tempore che liquida in 3. 000,00 euro per onorari, oltre accessori di legge ; le spese di CTU sono poste a carico dell'attrice.

Roma, li 10 gi ugno 2020

Il Giudice

dott. Fabio Miccio

(provvedimento redatto con la collaborazione del magistrato ordinario in tirocinio dott. Davide Naldi)

Sentenza n. 8386/2020 pubbl. il 10/06/2020

RG n. 38759/2017

Repert. n. 8240/2020 del 10/06/2020