

Tribunale Roma, Sezione 5 civile
Sentenza 25 febbraio 2020, n. 4074

Integrale
Condominio - Riscaldamento centralizzato - Distacco dei singoli condomini - Divisione delle spese - Regolamento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 63632/2017 promossa da:

Ma.Sa., nata (...),

Sa.Co., nato (...)

Ni.Ro., nata (...), con il patrocinio dell'avv.: SI.MA.

Parte attrice

contro

CONDOMINIO (...), DI VIA (...) - VIA (...), IN ROMA, c.f. (...), in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio degli avv.: FL.UM., CI.ST.

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri Ma.Sa., Sa.Co. e Ni.Ro. evocavano in giudizio il CONDOMINIO (...) ed esponevano:

di essere proprietari (Ma.Sa. e Sa.Co.) ovvero usufruttuari (Ni.Ro.) di immobili facenti parte del Condominio "(...)" ubicati nella palazzina 61, scala C;

di essersi distaccati dall'impianto di riscaldamento centralizzato, che serve l'intero Condominio di più palazzine;

che nel corso dell'assemblea del 28.1.2016 veniva dato mandato all'amministratore di indire una nuova assemblea straordinaria per valutare i preventivi e dare esecuzione ai lavori di adeguamento dell'impianto centralizzato secondo il D.Lgs. 102/14; che i lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento venivano eseguiti nel mese di ottobre 2016;

che l'art. 9, comma d) del D.lgs 102/14, come modificato dal D.Lgs. 141/16, impone l'obbligo di progettare l'impianto di contabilizzazione e di predisporre le tabelle dei consumi previsionali ed a consuntivo secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10200 (aggiornata nel 2015), che

diventa quindi una norma cogente;

che sempre all'art. 9, comma d) del D.Lgs. 102/14, come modificato dal D.Lgs. 141/16, viene stabilito che "È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà";

che durante l'assemblea ordinaria, tenuta il 28.2.2017, l'amministratore presentava il bilancio consuntivo riscaldamento per la gestione 2015-2016;

che, sebbene il bilancio riportasse il piano di riparto secondo le tabelle millesimali (possibilità consentita, come detto sopra), il riparto stesso continuava ad applicare ai condomini distaccati la quota fissa pari al 40% della spesa di esercizio, in base al Titolo XIII, art. 1, lettera f) del Regolamento di Condominio;

che tale perdurante applicazione della citata disposizione regolamentare, nonostante quanto previsto dall'art. 1118 c.c., doveva ritenersi illegittima, dal momento che il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge che tutela interessi pubblici superiori; che il bilancio consuntivo riscaldamento 2015-2016 veniva approvato a maggioranza con il voto contrario degli istanti.

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione: I) preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 28.2.2017 nella parte in cui viene approvato il bilancio consuntivo riscaldamento 2015-2016; II) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 28.2.2017 adottata dal Condominio "...", relativamente al punto in cui viene approvato il bilancio consuntivo riscaldamento 2015-2016. ... Con vittoria delle spese di procedura ...".

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza di precisazione delle conclusioni venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda non è fondata e deve essere rigettata.

Va premesso che nel presente giudizio non è in contestazione la legittimità del distacco; l'addebito agli attori di una quota parte delle spese di consumo è, infatti, conseguenza del fatto che il Condominio ha riconosciuto l'avvenuto distacco ed ha applicato la disposizione contenuta nel Titolo XIII, art. 1, lettera f) del regolamento contrattuale di Condominio, la quale recita:

"per la ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento si applica la tabella D, ivi compresa la quota fissa del 40% della spesa relativa al riscaldamento indipendentemente dall'uso".

Infatti, come emerge dal riparto del rendiconto riscaldamento 2015/16, ai sig.ri Sa., Co. e Ro. sono stati attribuiti i millesimi della Tabella D, ridotti al 40%.

Secondo gli attori, in base alla prescrizione dell'art. 1118 co. 4° c.c., il distacco da cui non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini implica che il "rinunziante resta tenuto a concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma", con esclusione, quindi, di ogni spesa relativa all'esercizio dell'impianto.

Ne deriverebbe la nullità della sopra cit. clausola contrattuale, la quale, invece, impone ai distaccati il pagamento di una parte delle spese di consumo.

Ritiene il Tribunale che la validità di clausole di tale tenore non possa essere negata in forza del principio della c.d. nullità testuale, facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 1138, comma IV, cod. civ., nel quale trovano elencazione le disposizioni legislative che non possono essere in alcun modo contrastate da norme regolamentari potenzialmente configgenti, anche se di natura contrattuale, e ciò in quanto tale disposizione richiama e rende inderogabile solo il co. 2 dell'articolo 1118 c.c., non anche il co. 4.

Un'argomentazione alternativa potrebbe giungere a sostenere la nullità della disposizione regolamentare sulla base dei principi della nullità virtuale, muovendo, cioè, dalla considerazione che il suo contenuto sia da ricondursi ad una finalità non meritevole di tutela da parte dell'ordinamento, con cui l'atto negoziale regolamentare non potrebbe contrastare in ragione del vincolo in tal senso imposto dall'art. 1322, comma II, cod. civ..

In tale ordine di idee si ponevano gli attori, riferendosi alle motivazioni della sentenza Cass. n. 11078 del 10.5.2017, resa in occasione fattiancia la

In tale ordine di idee si pongono gli attori, riacendosi alle motivazioni della sentenza Cass. n. 119/0 del 12.5.2017, resa in consimile ratio specie, la cui massima di seguito si riporta: "In tema di condominio negli edifici, è nulla la clausola del regolamento che, in ipotesi di legittimo distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato - perché operato senza pregiudicarne il funzionamento - ponga, a carico del condomino distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, in quanto il regolamento costituisce un contratto atipico, meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento, mentre una clausola siffatta, oltre a vanificare il principale ed auspicato beneficio che il condomino mira a perseguire distaccandosi dall'impianto comune, si pone in contrasto con l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, come emergente degli artt. 1118, comma 4, cc, 26, comma 5, della legge n. 10891 e 9, comma 5, del dgs. n. 102/2014".

La tesi della "non meritevolezza" di tali disposizioni regolamentari contrattuali non appare, tuttavia, convincente.

In base all'evoluzione normativa, anche comunitaria, la scelta del distacco non è da ritenersi favorita dall'ordinamento o rispondente agli interessi generali, a cagione del fatto che essa è potenzialmente foriera di maggior consumo energetico complessivo (una sola caldaia consuma e inquina molto meno di tante caldaie autonome e per di più è più facile controllare il suo adeguamento anche alle norme di sicurezza, con verifiche periodiche).

Il fatto che il distacco, pur non vietato, sia in qualche modo "penalizzato" dal regolamento contrattuale, sotto il profilo della sua convenienza economica, attraverso l'imposizione ai distaccati di una certa quota delle spese di consumo, non sembra quindi perseguire interessi contrastanti con quelli generali, con l'utilità sociale, ovvero con principi informatori dell'ordinamento, si da poter ritenere superato il limite che l'art. 1322 c.c. pone all'esplicarsi dell'autonomia contrattuale.

La validità della disposizione regolamentare trova conferma in altra pronuncia della S. Corte, Sez. 6-2, Ordinanza n. 12580 del 18/05/2017, nella quale si è esplicitamente affermato che "In tema di condominio negli edifici, è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condomino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale" (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva affermato la legittimità di una deliberazione assembleare recettiva di una specifica clausola del regolamento contrattuale ed impositiva, a carico dei condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, dell'"obbligo di pagare la metà del contributo" per l'uso dell'impianto medesimo). Nello stesso senso si è posta la successiva Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28051 del 02/11/2018, la quale ha ritenuto valide le disposizioni regolamentari che rilevavano nella fattispecie in esame, "ove interpretate nel senso che esse si limitino ad obbligare il condomino rinunciante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato. E' stato, infatti, affermato dalla giurisprudenza come sia legittima la delibera assembleare la quale disponga, in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio (per avervi rinunciato o essersene distaccati), tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. Sez. 6 - 2, 18 maggio 2017, n. 12580; Cass. Sez. 2, 23 dicembre 2011, n. 28679; Cass. Sez. 2, 20 marzo 2006, n. 6158; Cass. Sez. 2, 28 gennaio 2004, n. 1558). Non è invero ravvisabile nella previsione che il rinunciante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento debba concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria o alla conservazione dell'impianto stesso, una norma imperativa non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, in forza di vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, ed essendo perciò i condòmini liberi di regolare mediante convenzione il contenuto dei loro diritti e dei loro obblighi mediante una disposizione regolamentare di natura contrattuale che diversamente suddivida le spese relative all'impianto" (Cass. n. 28051/2018 cit., dalla motivazione).

Per le suesposte ragioni, non si ravvisa illegittimità nella delibera condominiale che, approvando il rendiconto riscaldamento 2015-16 e relativo riparto, ha posto a carico dei distaccati la quota fissa del 40%, conformandosi alla disposizione regolamentare sopra richiamata.

Ne consegue il rigetto della domanda.

Resta assorbita ogni altra questione.

Le spese seguono la soccombenza in ragione della metà; in considerazione dell'esistenza di precedenti di segno contrario, richiamati in motivazione, si ritengono sussistenti i presupposti previsti dall'art. 92 c.p.c. per disporre la compensazione del residuo mezzo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta la domanda.

Condanna gli attori alla refusione, in favore del Condominio convenuto, della metà delle spese di lite, che liquida per l'intero in Euro 4.000,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma il 24 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 25 febbraio 2020.