

Corte d'Appello Roma, Sezione 8 civile

Sentenza 5 marzo 2020, n. 1674

Integrale
Condomino - Pagamento delle spese inerenti l'impianto di riscaldamento centrale -
Irrilevanza del distacco - Ratio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava civile, composta dai magistrati:

dott. Nicola Pannullo Presidente

dott. Giampiero Barrasso Consigliere

dott. Paolo Russo Consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 6198 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2014 e vertente

TRA

FR. s.r.l., elettivamente domiciliata in Roma, via (...) presso lo studio degli avv.ti Pa.Na., Ma.Na. e Ma.Na. che la rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione in appello

APPELLANTE

E

Condominio di via (...) - Roma, elettivamente domiciliato in Roma, piazzale (...) presso lo studio dell'avv. An.Ca. che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

APPELLATO

Oggetto: appello avverso sentenza n. 5316/14 emessa dal Tribunale di Roma il 24.02.2014 - 07.03.2014.

RAGIONI DELLA DECISIONE

La vicenda da cui ha tratto origine il presente giudizio di appello può essere così riassunta:

Con ricorso ex art. 1137 c.c. la FR. s.r.l. impugnava la delibera assembleare del 25/7/2012 e ogni atto e provvedimento precedente e successivo allo stesso, ritenendo illegittima la richiesta di contribuire alle spese per l'impianto di riscaldamento centralizzato, poiché questo aveva perso la qualità di bene comune, essendo rinnovato totalmente nella sua composizione funzionale e strutturale.

Esponeva la FR. s.r.l.:

.....

- che, con rogito 26/7/1994 del Notaio Ma. di Roma, aveva acquistato l'appartamento sito in Roma, Via (...) situato al 6 piano, interno 16, composto da 5 camere e servizi;
- che nel 2005, nell'effettuare la ristrutturazione dell'appartamento, in applicazione della legge 10 del 1991 aveva installato un moderno riscaldamento autonomo, distaccandosi dall'impianto centralizzato che da quell'epoca non era più stato utilizzato senza alcun pregiudizio nei confronti del condominio;
- che con atto di citazione notificato il 30-11-2000 si era rivolta al Tribunale di Roma per fare dichiarare la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento con esonero dal pagamento delle spese relative all'esercizio dello stesso impianto;
- che il predetto Tribunale, in contraddittorio delle parti, con sentenza 25574/04 passata in giudicato, aveva accertato la legittimità del distacco dall'impianto del riscaldamento centralizzato, onerando l'odierna appellante soltanto "di contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto in ragione della intera quota millesimale e alle spese del consumo del combustibile per una quota percentuale pari al 19,5% del valore millesimale originariamente afferente l'unità in questione";
- che pertanto essa aveva sempre contribuito soltanto agli oneri e alle spese così come indicate nella predetta sentenza per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento;
- che tale impianto, riconosciuto in buone condizioni d'uso dal CTU nominato nel suddetto procedimento giudiziario, col tempo era divenuto per volontà di alcuni condomini tale da giustificare il suo completo rifacimento;
- che il Condominio, nell'assemblea del 7-06-2012, aveva iniziato ad affrontare la tematica relativa alla trasformazione della centrale termica da gasolio a gas metano ma, né in quell'occasione, né nella successiva assemblea del luglio 2012, era stata assunta alcuna decisione volta alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento in uso;
- che soltanto nell'assemblea del 25-07-2012 la maggioranza dei condomini, con il solo dissenso del delegato della società appellante e di un altro condomino, aveva deliberato "di affidare la trasformazione CT da gasolio a gas metano alla Ditta Ma. s.r.l." per l'importo di Euro 80.400,00, oltre IVA e oneri per la direzione dei lavori e per le pratiche amministrative;
- che, successivamente, l'Amministrazione Condominiale aveva contabilizzato per ciascun condomino la quota parte del preventivo di spesa, che per la società appellante ammontava ad Euro 3.957,81 da corrispondere in quattro rate da Euro 989,45 ciascuno;
- che, pertanto, sia la delibera assembleare del 25-07-2012, che la successiva contabilizzazione delle spese per la trasformazione della centrale termica risultavano illegittime/nulle.

Si costituiva il Condominio contestando in fatto ed in diritto ogni avversa pretesa.

Il Tribunale, istruita la causa sulla base della documentazione prodotta dalle parti, con la sentenza n. 5316 del 7/3/2014 dichiarava "inammissibile per tardività il ricorso".

Con atto di citazione notificato il 22.10.2014 la Fr. s.r.l. proponeva appello, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della predetta sentenza e chiedendo, in riforma della sentenza, l'integrale accoglimento delle conclusioni formulate in primo grado nella memoria ex art. 183 c.p.c. del marzo 2013.

Si costituiva in giudizio l'appellato, che eccepeva preliminarmente l'inammissibilità dell'appello e contestava nel merito i motivi di impugnazione dedotti dalla controparte, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, all'udienza collegiale del 7.11.2019 la causa è stata trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 352 c.p.c., con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

Con la sentenza n. 5316/14 del 24.02 - 07.03.2014 il Tribunale di Roma ha dichiarato inammissibile per tardività il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado. Il Tribunale, dopo aver premesso che la domanda di annullamento della delibera assembleare è soggetta al termine di decadenza di 30 giorni, ha rilevato che l'assemblea de qua si è tenuta nella seduta del 25.07.2012 ed il ricorrente ha provveduto a depositare il ricorso ex art. 1137 c.c. il giorno 08.10.2012, con la conseguenza che i termini per l'impugnativa sono scaduti, trattandosi di termini che hanno natura sostanziale e non processuale e non sono suscettibili di sospensione ai sensi della L. 742/1969 (Cass. Civ. sez 111610 7/1980)".

Ha comunque ritenuto infondato il ricorso, atteso che le ragioni di parte convenuta sono pertinenti e condivisibili quanto alla previsione dell'obbligo della società ricorrente di corrispondere le spese di manutenzione nella misura dovuta, nonostante il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, atteso che il nuovo impianto è sostitutivo del precedente in quanto obsoleto e antieconomico.

L'appello è fondato sui seguenti motivi:

I) il primo è rubricato: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1 primo comma della legge n. 742/1969"; l'appellante sostiene che il giudice avrebbe errato nel ritenere che il ricorso ex art. 1137 c.c. sia stato proposto tardivamente, dal momento che non ha tenuto conto della sospensione feriale del termine, conseguente alla declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 1 della legge n. 742/1969;

II) il secondo è rubricato: "violazione dell'art. 132 secondo comma n. 4 c.p.c. in relazione all'art. 111 Cost., per omessa e insufficiente motivazione"; vi si sostiene che il giudice avrebbe omesso di esporre le ragioni logiche e giuridiche che lo hanno portato e ritenere infondato il ricorso, limitandosi ad un'affermazione laconica e apodittica;

III) il terzo è rubricato: "violazione e falsa applicazione degli art. 1118, 1121 e 1123 c.c."; sostiene l'appellante che il giudice avrebbe errato nella interpretazione della normativa in tema di ripartizione delle spese in caso di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, in quanto con la delibera condominiale del 25 luglio 2012 non si è approvato un usuale intervento manutentivo di natura ordinaria e straordinaria, bensì la sostituzione del precedente impianto a gasolio con una caldaia alimentata a gas metano. Secondo l'appellante tale delibera ha violato la legge, perché il condomino distaccato dall'impianto centralizzato non deve neppure contribuire alla spesa relativa alla sostituzione dell'impianto ed è quindi del tutto legittima la pretesa della società appellante di sottrarsi al pagamento delle spese della sostituzione dell'impianto di riscaldamento.

Il primo motivo di impugnazione è fondato.

Infatti, l'art. 1 primo comma della legge n. 742 del 1969 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale, con pronuncia n. 49 del 2 febbraio 1990, "nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137, c. c., per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio".

Pertanto, tenuto conto della sospensione dei termini nel periodo feriale, che nel 2012 valeva per il periodo dal 1 agosto al 15 settembre, l'impugnazione della delibera assembleare del 25.07.2012 è stata tempestivamente proposta con ricorso ex art. 1137 c.c. depositato in data 08.10.2012.

L'appellato ha eccepito la tardività dell'impugnativa della delibera, in quanto la data da considerare ai fini della tempestività della domanda sarebbe quella della notifica del ricorso e non quella del deposito, con la conseguenza che nella specie il ricorso sarebbe tardivo perché notificato il 6.11.2012. Sostiene poi l'appellato che il problema si porrebbe negli stessi termini anche per il giudizio di secondo grado, dal momento che il giudizio di appello deve seguire le stesse formalità del giudizio di primo grado, e quindi se il giudizio di primo grado è stato introdotto con ricorso anche il giudizio di appello avrebbe dovuto essere introdotto con ricorso, di tal che sarebbe inammissibile l'appello (per tardività del deposito, avendo l'appellante proposto l'appello con atto di citazione depositato in cancelleria il 31.10.2014, cioè dopo la scadenza del termine di cui all'art. 327 c.p.c.).

L'eccezione è infondata. E' da ritenere, infatti, che nei casi in cui l'impugnativa sia proposta con ricorso ex art. 1137 c.c., ai fini del rispetto del termine di decadenza si debba far riferimento alla data del deposito, e non a quella della notificazione. Depone in tal senso l'interpretazione che la S.C. ha costantemente dato alle norme che in altre materie prevedono l'instaurazione del giudizio con ricorso. In particolare, in tema di opposizione agli atti esecutivi e di azioni possessorie si ritiene che i termini fissati a pena di decadenza per le relative azioni o impugnazioni siano rispettati con il deposito del ricorso nella cancelleria del giudice, senza che sia anche necessario procedere alla notificazione alla controparte entro il medesimo termine.

D'altro canto, diversamente opinando, l'ammissibilità del ricorso prescinderebbe dalla sua proposizione nel termine prescritto dall'art. 1137 a pena di decadenza e dipenderebbe dalla tempestiva emanazione del decreto di fissazione dell'udienza di comparizione e di assegnazione del termine per la notifica, sicché, nel caso di ritardo anche di pochi giorni nella pronuncia del decreto, sarebbe molto difficile, se non addirittura impossibile, per la parte ricorrente eseguire la notificazione nel termine di trenta giorni.

Il procedimento instaurato con il ricorso proposto ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. (nella formulazione, qui applicabile, antecedente alla modifica operata dalla legge n. 220/2012, che ha eliminato il riferimento al termine "ricorso") è assoggettato al rito ordinario di cognizione. Pertanto, l'appello avverso la sentenza che abbia pronunciato sull'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea di condominio, va proposto, in assenza di specifiche previsioni di legge, mediante citazione, in conformità alla regola generale di cui all'art. 342 cod. proc. civ., sicché la tempestività del gravame va verificata in base alla data di notifica dell'atto e non a quella di deposito dello stesso nella cancelleria del giudice ad quem (cfr. Cass. 05/04/2017 n. 8839; Cass. 6.11.2014, n. 23692; Cass. 21.3.2011, n. 6412).

Nel presente giudizio l'atto di citazione in appello è stato notificato il 22/10/2014, entro il termine di decadenza ex art. 327 c.p.c. (23/10/2014).

Passando all'esame degli altri due motivi di gravame, va premesso che con la delibera assembleare del 25 luglio 2012 è stato approvato un intervento di trasformazione della centrale termica da gasolio a gas metano e di contabilizzazione del riscaldamento.

Afferma la società appellante che il condomino distaccato dall'impianto centralizzato non deve neppure contribuire alla spesa relativa alla sostituzione dell'impianto, trattandosi, peraltro, di una innovazione gravosa.

La tesi dell'appellante è priva di fondamento in quanto la sostituzione della caldaia termica, resa necessaria nella specie dal fatto che quella esistente era obsoleta e non più rispondente alle prescrizioni di legge, deve considerarsi intervento di straordinaria manutenzione, in quanto diretto semplicemente a ripristinare la funzionalità dell'impianto e non a creare una modificazione sostanziale o funzionale della cosa comune.

Costituisce, infatti, insegnamento giurisprudenziale consolidato quello secondo il quale "in tema di condominio degli edifici, deve considerarsi innovazione - come tale sottoposta alle limitazioni di cui all'art. 1120 c. c. - non qualsiasi modificazione della cosa comune ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la modificazione della sua destinazione, nel senso che detto bene, in seguito alle opere innovative eseguite, presenti una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere; ove, invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c."

Applicando questi principi, si deve escludere che la sostituzione di una caldaia obsoleta con altra, conforme alla normativa tecnica di settore e ad alto rendimento, implichi alterazione sostanziale o funzionale della cosa comune o un qualsiasi mutamento della sua destinazione. La modificazione non muta né formalmente, né sostanzialmente la natura dell'impianto esistente nell'edificio, ma ha l'evidente scopo di renderlo più efficiente e sicuro, assicurando all'intero condominio un migliore funzionamento del riscaldamento centralizzato.

Va altresì ricordato che la costante giurisprudenza della Suprema Corte ha affermato che il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso. Pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare (cfr. Cass. n. 7708/2007).

L'appello proposto è, quindi, da respingere nel merito, perché infondato.

Ne consegue che, in riforma della sentenza impugnata (che ha dichiarato inammissibile per tardività il ricorso), deve essere rigettata la domanda proposta da FR. s.r.l. nei confronti del Condominio di via (...) - Roma con il ricorso depositato in data 08/10/2012.

La riconosciuta fondatezza del primo motivo di appello, concernente la tempestività dell'impugnativa, giustifica la parziale compensazione delle spese dei due gradi di giudizio nella misura della metà; la restante parte segue la soccombenza e si liquida come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

In riforma della sentenza del Tribunale di Roma n. 5316/14 del 24.02.2014 - 07.03.2014, rigetta la domanda proposta da FR. s.r.l. nei confronti del Condominio di via (...) - Roma con il ricorso depositato in data 08/10/2012.

Compensa fra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio nella misura della metà e condanna la FR. s.r.l. al rimborso, in favore del Condominio di via (...) in Roma, della restante parte delle spese, che - detratta la quota compensata - si liquidano per il primo grado in Euro 900,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge; e per il presente grado di giudizio, in Euro 1.654,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge.

Così deciso in Roma il 29 gennaio 2020.

Depositata in Cancelleria il 5 marzo 2020.