

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 9 novembre 2020 | **n. 15586**

Data udienza 9 novembre 2020

Integrale

Spese condominiali - Criteri per il riparto delle spese - Deroga convenzionale alla disciplina legale - Effetti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite di primo grado iscritte al n. 15069/2018, trattenute in decisione all'udienza del 10.6.2020 e vertente

TRA

(…), (…), (…), (…), (…), quale erede di (…), (…), e (…), rappresentati e difesi dagli Avvocati Sa.De. e Lu.Pi. per procura in atti.

- ATTORI -

E

Il Condominio sito in R., via (…), in persona del suo Amministratore p.t., elett.te domiciliato in Roma, via (…), presso lo studio dell'Avv. Fr.Ci., che lo rappresenta e difende, giusta procura in atti.

- CONVENUTO -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori hanno premesso che, con deliberazione del 20 febbraio 2014, l'assemblea del Condominio aveva deliberato di dotare il proprio impianto di riscaldamento di una caldaia a condensazione ed aveva altresì stabilito che i distaccati dall'impianto centralizzato non dovessero corrispondere quote per l'acquisto del carburante e partecipare alle sole spese di manutenzione per quanto previsto dal codice civile, precisando altresì che il termine ultimo per dichiarare la volontà al distacco era fissato alla data dell'assemblea che avrebbe deliberato l'acquisto della nuova caldaia e che il termine "distaccati" avrebbe dovuto riferirsi "alla condizione di distaccati dalla nuova caldaia".

In quella sede era stato anche stabilito che la nuova caldaia sarebbe stata dimensionata rispetto al numero effettivo degli appartamenti che la stessa caldaia avrebbe dovuto servire - "la nuova caldaia sarà dimensionata rispetto al numero effettivo degli appartamenti che tale caldaia servirà".

Hanno quindi riferito che l'amministratore del tempo, alla ricezione delle comunicazioni di distacco, aveva fatto seguire la richiesta della perizia tecnica affinché fosse provato, come previsto dall'art. 1118, co. 4, c.c., che dal distacco non sarebbero derivati notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini e che ad essa non era seguita la trasmissione delle perizie tecniche.

Gli attori hanno poi rilevato che i condomini avrebbero dovuto dichiarare la loro volontà ad essere distaccati dall'impianto di riscaldamento entro la successiva assemblea dell'11 giugno 2014, che nel verbale non era stato dato menzione dei condomini che avevano espresso la volontà di distaccarsi e che solo alla assemblea tenutasi il 17 novembre 2014 era stato dato l'elenco dei condomini che si erano distaccati dall'impianto di riscaldamento senza che essi avessero mai presentato la perizia delle conseguenze derivanti dal loro distacco o l'assemblea li avesse mai autorizzati in tal senso.

Le parti istanti al riguardo hanno anche riferito di aver proposto istanza di mediazione impugnando per nullità ed annullabilità le assemblee del 20 febbraio 2014, del 18 giugno 2014 e del 17 novembre 2014 e che alla mediazione, conclusasi negativamente per la mancata comparizione del condominio, non è poi seguita l'azione giudiziale.

Con riguardo alle successive vicende che avevano riguardato l'impianto gli attori hanno riferito che:

- all'assemblea del 19 ottobre 2015 era stato dato atto che l'impianto era funzionante. A tale riguardo hanno sostenuto che la caldaia installata avrebbe potuto servire tutti gli appartamenti ricompresi nel condominio e non era stata quindi limitata all'utilizzo dei condomini effettivamente attaccati, diversamente da quanto espresso dall'assemblea del 20 febbraio 2014;
- all'assemblea del 22 giugno 2017 era stata proposta l'approvazione del piano di riparto per la gestione del riscaldamento per l'anno 2015/2016, effettuato sulla base della perizia energetica fornita dall'Ing. (...) della ditta O. incaricato dalla precedente assemblea del 18 gennaio 2016;
- l'Amministratore (...), aveva predisposto un piano di riparto che aveva previsto l'attribuzione ai distaccati del pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e di una quota di consumi fissi denominata consumo "involontario";
- all'assemblea del 6 dicembre 2017 era stata proposta una ripartizione dei consumi che non aveva tenuto conto della quota di consumo involontaria rispetto ai distaccati, proposta questa poi approvata dall'assemblea, ad eccezione degli attori, sia con riferimento all'anno 2015/2016 e 2016/2017 che con riferimento al preventivo di spesa per il 2017/2018.

Gli attori quindi, non ritenendo corretta l'applicazione dei criteri di riparto, hanno impugnato la delibera assembleare del 6 dicembre 2017 e del 20 febbraio 2014 per violazione della normativa in materia di equa ripartizione delle spese e di contenimento del consumo energetico non avendo l'assemblea tenuto conto dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 102 del 2014 che, con specifico riguardo al consumo derivanti dall'impianto centralizzato, individua l'esistenza del consumo "involontario" come tale indipendente dall'azione dell'utente e, cioè principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione che avrebbero dovuto essere ripartiti in base ai millesimi calcolati secondo il fabbisogno di energia termica utile (UNI 11300).

Hanno al riguardo sostenuto l'errata interpretazione della deliberazione dell'assemblea del 20/02/2014 assumendo che l'esclusione dal pagamento del carburante dei condomini "distaccati" dall'impianto centralizzato del condominio convenuto, come contemplato dall'assemblea del 20/02/2014, sarebbe da intendersi riferito al consumo c.d. "volontario", quale consumo normalmente conoscibile e determinabile dal sistema di contabilizzazione dell'impianto che avrebbe potuto pertanto essere oggetto di cosciente delibera assembleare.

Gli attori hanno altresì sostenuto la nullità della delibera assembleare del 20 febbraio 2014 rilevando che, in merito alla trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti unifamiliari, il comma IX dell'art. 4 del D.P.R. n. 59 del 2009 impone la dichiarazione delle cause in una relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia da depositare all'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 28 della L. n. 10 del 1991 (modificato dal D.Lgs. n. 192 del 2005). Hanno altresì rilevato che la stessa relazione, nel caso di distacco individuale da un impianto centralizzato, prevede ai sensi dell'art. 3, co. II del D.Lgs. n. 192 del 2005 e dell'art. 5, co. V, del successivo D.P.R. n. 59 del 2009, l'obbligo di verifica del rendimento globale medio stagionale del nuovo impianto termico.

Hanno pertanto concluso chiedendo che venga dichiarata l'annullabilità dell'assemblea del 6 dicembre 2017 nelle parti in cui approva il riparto consuntivo di spesa per il riscaldamento relativo all'anno 2015/2016 (n. 1 ordine del giorno), il consuntivo 2016/2017 (n. 2 ordine del giorno) e il preventivo 2017/2018 (n. 3 ordine del giorno).

Hanno altresì chiesto che venga dichiarata la nullità della Delib. del 20 febbraio 2014 e che, per l'effetto venga, ordinato ai condomini "distaccati" dalla caldaia del condominio di via della M. n. 30 il loro "riallaccio" all'impianto centralizzato condominiale a proprie spese, con la ripartizione degli oneri ordinari e straordinari di gestione previsti dalla legge.

Si è costituito il condominio eccependo il difetto di legittimazione passiva dell'Amministratore del Condominio con riguardo alla richiesta di riallaccio proposta nei confronti dei condomini distaccati.

Ha inoltre eccepito la decadenza dall'impugnazione della deliberazione del 20/2/2014 ed ha infine ritenuto nel merito infondate le contestazioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ossequio al principio della c.d. ragione liquida - per il quale la domanda può essere accolta o respinta sulla base della soluzione di una questione assorbente, pur se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre secondo l'ordine previsto dall'art. 276 c.p.c.: Cass. 26242/2015 - è da premettere che come statuisce la giurisprudenza, "sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ." (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6714 del 19/03/2010; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8732 del 27/04/2005, la quale ha confermato che le delibere con cui vengono ripartite le spese, "ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili").

E' poi da considerare che i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di

tutti i condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003).

La natura delle disposizioni contenute nell'art. 1118 c.c., comma 1 e art. 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988) (Cass., Sez. II, 4 agosto 2016 n. 16321; Id., 17 gennaio 2003 n. 641).

E' quindi da rilevare che le deliberazioni dell'assemblea del 20 febbraio 2014 sono state adottate dalla "totalità dei proprietari per 1000 millesimi" ed approvate all'unanimità. Con esse in particolare sono state deliberate:

- la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione;

- che alle spese necessarie alla sostituzione dovessero partecipare nella misura del 100% delle rispettive quote millesimali di proprietà i condomini che si sarebbero ancora serviti dal nuovo impianto centralizzato e nella misura del 50% delle rispettive quote millesimali di proprietà coloro i quali si fossero distaccati al momento dell'installazione della nuova caldaia;

- che i distaccati dall'impianto centralizzato non dovessero corrispondere quote per l'acquisto del carburante (metano) e che gli stessi distaccati dovessero partecipare alle sole spese di manutenzione per quanto previsto dal codice civile fino a nuova delibera contraria unanime.

Ne deriva che con tale volontà - espressa all'unanimità - i condomini non più serviti dal nuovo impianto centralizzato non sono tenuti a partecipare ad alcuna spesa per l'acquisto del carburante (metano) sia essa relativa al consumo volontario del carburante o a quella relativa al consumo involontario che - così come dispone la norma UNI 10200/2013 - è quello riferito alle perdite energetiche che, pur non desiderate, costituiscono una quota parte del processo necessario per ottenere il funzionamento del servizio richiesto.

Valutando poi le questioni concernenti l'eccezione illegittimità del distacco dall'impianto centralizzato è da considerare che - con specifico riferimento agli argomenti all'ordine del giorno che avevano riguardato la dismissione o sostituzione della caldaia centralizzata all'epoca esistente - i condomini avevano all'unanimità deciso di sostituire la vecchia caldaia con una nuova che sarebbe stata dimensionata "rispetto al numero effettivo degli appartamenti che tale caldaia servirà" e che "..... il termine ultimo per dichiarare la volontà al distacco è fissato alla data dell'assemblea che delibererà l'acquisto della nuova caldaia.....".

Ne deriva pertanto la volontà unanime espressa da tutti i condomini di autorizzare qualunque distacco dall'impianto centralizzato con la sola condizione che la volontà al distacco fosse dichiarata entro la data dell'assemblea che avesse deliberato l'acquisto della nuova caldaia.

È quindi da rilevare che l'assemblea dell'11 giugno 2014 aveva deliberato l'acquisto della nuova caldaia che era stata tarata per servire i soli condomini allacciati (in quella sede era stato altresì evidenziato che erano in via di distacco ulteriori 3 condomini).

È anche da evidenziare e che prima di tale data l'Amministratore aveva fissato al 10/4/2014 il termine ultimo per dichiarare la volontà di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato, significando che, in mancanza di comunicazione, si sarebbe intesa la volontà di rimanere serviti dall'impianto centralizzato (vedi comunicazione del 20 marzo 2014).

Considerato in definitiva che non risulta che in epoca successiva al deliberato assembleare di acquisto della nuova caldaia si fossero distaccati altri condomini (gli attori al riguardo si sono limitati a sostenere che solo alla assemblea tenutasi il 17 novembre 2014 era stato dato l'elenco dei condomini che si erano distaccati dall'impianto di riscaldamento) deve essere ritenuto che tutti i distacchi fossero stati formalizzati prima della delibera di acquisto della nuova caldaia.

Inoltre per completezza della motivazione sul punto è da considerare che ogni questione circa l'adeguatezza o meno dell'impianto è da ritenersi tardiva non risultando mai essere stata oggetto di impugnativa le determinazioni con le quali l'assemblea aveva approvato l'acquisto del nuovo impianto di riscaldamento centralizzato.

Ne deriva la validità della prima delibera, datata 20 febbraio 2014, con cui l'assemblea aveva autorizzato il distacco di alcuni condomini esonerandoli dal pagamento delle spese per il consumo della caldaia centralizzata nonché della delibera del 6 dicembre 2017 che ha posto ad esclusivo carico degli appartamenti serviti dal detto impianto e non anche a carico di quelli distaccati l'intero costo del consumo della caldaia (volontario e involontario) dovendo al riguardo essere considerato che la previsione che tale nuova caldaia avrebbe dovuto essere dimensionata per essere idonea a servire i soli condomini che avessero deciso di servirsi dell'impianto centralizzato esclude ogni rilievo alla eccezione mancanza della relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni per il conseguimento del consumo di energia in caso di trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti unifamiliari trattandosi in questo caso di trasformazione dell'impianto termico centralizzato in un altro impianto termico centralizzato realizzato per le sole esigenze di coloro che non avevano realizzato impianti unifamiliari.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede;

- rigetta le domande proposte dagli attori;

- condanna (...), (...), (...), (...), (...) e (...), in solido, al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio sito in R., via (...) che si liquidano in Euro 5.885,00, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 9 novembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 9 novembre 2020.