

GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Roma | Sezione 7 | **Civile** | **Sentenza** | 12 marzo 2021 | **n. 1886**

Data udienza 26 febbraio 2021

Integrale

Condominio - Sostituzione della caldaia termica - Innovazione - Non sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE SETTIMA

La Corte di Appello di Roma, così composta:

dott.ssa Marina Loasses Presidente

dott.ssa Maria Grazia Serafin Consigliere

dott.ssa Fiorella Gozzer Consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado, iscritta al numero 298 del ruolo generale degli affari contenziosi del 2015 e vertente

TRA

D'A.AN. con domicilio eletto in Roma via (...) presso lo studio dell'avvocato Ottavio Romeo rappresentante e difensore per procura in atti

PARTE APPELLANTE

E

CONDOMINIO di via (...) Roma, in persona dell'amm.re pro tempore, con domicilio eletto in Roma, piazza (...) da Como 2 presso lo studio dell'avvocato Ba.Fa. rappresentante e difensore per procura in atti

PARTE APPELLATA

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

11 Tribunale di Roma, con sentenza (numero 13038 del 2014) emessa nel giudizio proposto D'A.An. nei confronti del Condominio di via (...) Roma, rigettava la domanda e condannava D'A.An. al pagamento delle spese di lite.

D'A.An. proponeva appello avverso detta sentenza e chiedeva, in riforma, che fossero dichiarate nulle o annullate tutte le delibere assunte in data 12.1.2010 dall'assemblea condominiale, "come da punto 1 dell'ordine del giorno", con spese di lite del doppio grado da distrarsi.

Si costituiva il Condominio che contestava la fondatezza dei motivi di impugnazione e chiedeva il rigetto dell'appello, con conferma della sentenza e con spese di giudizio.

La causa, a seguito del deposito telematico delle note di precisazione delle conclusioni, è stata trattenuta in decisione all'udienza svolta, in data 23 dicembre 2020, con trattazione scritta, ai sensi dell'art. 1 comma 3 del D.L. n. 125/2020, con l'assegnazione del termine ridotto per il deposito delle comparse conclusionali e del termine di legge per il deposito delle memorie di replica.

Con l'atto introduttivo (cfr. atto in primo grado), D'A.An. conveniva in giudizio il Condominio per far dichiarare nulla o annullabile la delibera assembleare del 12.1.2010, al punto 1 dell'ordine del giorno, perché erano stati approvati, senza il quorum deliberativo, la nuova posizione del contatore e la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento da gasolio a gas metano. Deduceva, inoltre, che la delibera era

annullabile anche perché le relative spese, ripartite secondo la tabella "proprietà" e non in ragione dell'uso dell'impianto, erano state poste anche a suo carico benché i locali di sua proprietà (negozi 3 e 4 e box nn. 1,2,3,4) non usufruivano del servizio di riscaldamento in quanto privi di elementi radianti e non forniti di tubazioni o diramazioni specifiche.

Il Condominio, costituitosi, assumeva la legittimità della delibera impugnata in quanto meramente confermativa di quanto deciso dall'assemblea dei condomini nelle precedenti delibere dell'1.10.2008 e del 24.10.2008 mai impuginate, nonché la legittimità della ripartizione delle spese effettuata in base alla tabella A (proprietà) di cui all'allegato C del regolamento di Condominio.

Seguiva la sentenza gravata.

E' in atti verbale di assemblea del Condominio del 12.11.2010 (doc. 1 fascicolo appellante) ove all'ordine del giorno, al punto 1, è indicato "Nuova posizione contatore su indicazione Italgas, conferma dei condomini in merito alla trasformazione dell'impianto centralizzato da gasolio a gas metano.", argomento approvato dall'assemblea con il voto favorevole dei condomini presenti per un totale di 619,69 millesimi, che confermava, altresì, la deliberazione adottata nella seduta dell'1.10.2008 di trasformazione dell'impianto da gasolio a gas metano.

La parte appellante censura la sentenza assumendo che erroneamente era stato escluso che non determinava una innovazione quanto deliberato - ovvero la modifica del tipo di alimentazione dell'impianto di riscaldamento con la scelta del diverso combustibile da gasolio a gas metano e la realizzazione della conduttura portante il gas dal contatore alla caldaia -, trattandosi di opere nuove e diverse rispetto alla precedente struttura del servizio di riscaldamento, aventi lo scopo di migliorare l'impianto di riscaldamento per un maggiore rendimento dello stesso, per la cui approvazione era richiesta la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio indicata al quinto comma dell'art. 1136 c.c., così come disposto dall'art. 1120 primo comma c.c..

La censura non è fondata.

Invero, la sostituzione della caldaia, effettuata sia perché guasta sia perché obsoleta (avendo ritenuto in tal senso il giudice di primo grado che il serbatoio necessitava da tempo di essere sostituito) sia, ancora, per una modifica della stessa migliorativa, non determina una innovazione, comunque permanendo la destinazione funzionale dell'impianto di riscaldamento come cosa comune (La sostituzione della caldaia termica (bruciatore), se quella esistente è obsoleta o guasta, deve considerarsi atto 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 (l'impianto di riscaldamento). Deve essere ricondotta invece alle modifiche migliorative dell'impianto, e non alle innovazioni dello stesso, la sostituzione della caldaia termica, ancora funzionante, se ha lo scopo di consentire l'utilizzazione di una fonte di energia più redditizia e meno inquinante. Cass. Sentenza n. 238 del 12/01/2000).

Cosicché, nella specie deve ritenersi applicabile il secondo comma dell'art. 1136 c.c. (trattandosi di seconda convocazione) "..sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Essendo stata la delibera de qua approvata con questo quorum, ossia con la maggioranza dei presenti (12 su 15 come ritenuto e non contestato) e la metà del valore dell'edificio (619,69), la censura va respinta così come, sul punto, la domanda di annullamento.

L'appellante con l'ulteriore motivo di censura deduce che la ripartizione delle spese, effettuata secondo la tabella A di cui all'allegato C annesso al Regolamento, ovvero secondo la tabella c.d. di "proprietà", ove risulta proprietario delle unità immobiliari costituite dai negozi nn. 3 e 4 nonché dei box 1,2,3, e 4, è erronea. Ciò perché detti locali non usufruiscono del servizio di riscaldamento, essendo totalmente privi di radiatori e neppure forniti di tubazioni o diramazioni specifiche per un'eventuale futura collocazione di termosifoni all'interno, con la conseguenza che doveva essere applicato, nella specie, il disposto del secondo o del terzo comma dell'art. 1123 c.c. ed esclusa la ripartizione in capo ad esso, perché non poteva fare uso dell'impianto e non ne traeva utilità.

E' pacifico che l'appellante è comproprietario dell'impianto di riscaldamento, ciò per come argomentato e non contestato dal Condominio e, peraltro, ritenuto dallo stesso appellante (cfr. comparsa conclusionale) "Non può, peraltro, sostenersi che il D'A. sia tenuto a concorrere alle spese di mantenimento dell'integrità di tale impianto in quanto si tratterebbe di bene di cui egli sarebbe con gli altri condomini proprietario...", oltre perché, come eccepito dall'appellato Condominio, previsto dal Regolamento.

Infatti, l'art. 3 del Regolamento condominiale, che disciplina le cose comuni, dispone "E' comune e pro-indiviso tra i condomini di ogni singolo fabbricato nelle proporzioni di legge e dovrà restare al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolari, esclusa ogni rinuncia, quanto appresso indicato...gli impianti del gas, per l'energia elettrica e per il riscaldamento, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini." e l'art. 5 (specifica in tal senso il Condominio che il D'A. era il costruttore) prevede "La società An. S.r.l. riserva per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo...la facoltà ed il diritto gratuito di usare tutte le colonne montanti e discendenti delle acque bianche e nere, del gas dell'energia elettrica, del riscaldamento centrale..".

L'appellante, piuttosto, argomenta che le spese a suo carico non sono dovute, perché non fa uso del servizio e perché non ne trae alcuna utilità.

Invero, essendo pacifica (nulla in verità è stato contestato a quanto dedotto) la circostanza che i locali dell'appellante sono privi oltre che di radiatori, di tubazioni o di diramazioni specifiche, ricorre l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c.. "Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne".

Peraltro, ciò trova riscontro proprio nella stessa ripartizione prevista dal Regolamento del Condominio.

L'art. 15 "Contributi per le spese di riscaldamento" dispone che "Le spese per la ricostruzione totale o parziale per la manutenzione ordinaria e straordinaria, e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento comune sono ripartite tra i condomini secondo la tabella allegato "C"".

Orbene, l'allegato "C" al regolamento è costituito da quattro tabelle e in quella individuata con la lettera C, che ripartisce le spese relative alla manutenzione ordinaria ed all'uso dell'impianto centrale di riscaldamento, non sono indicate le proprietà dell'appellante.

Consegue pertanto che in parziale accoglimento dell'appello, e in parziale riforma della sentenza, va annullata la delibera assembleare del 12.1.2010 nella parte in cui è stato approvato il criterio di riparto delle spese.

L'esito complessivo del giudizio giustifica la compensazione delle spese di lite, per entrambi i gradi di giudizio, che si liquidano come da dispositivo nella misura del 50% con condanna della parte appellata al pagamento della restante metà, da distrarsi in favore del difensore dell'appellante dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando, in parziale accoglimento dell'appello proposto da D'A.An. nei confronti del Condominio di via (...) Roma, in parziale riforma della sentenza emessa dal Tribunale di Roma n. 13038/2014, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

annulla la delibera assembleare del 12.1.2010 nella parte in cui è stato approvato il criterio di riparto delle spese dell'impianto di riscaldamento;

condanna il Condominio al pagamento, in favore dell'appellante, del 50% delle spese di lite per entrambi i gradi di giudizio, che liquida, per l'intero, per il giudizio di primo grado in complessivi Euro 2100,00 ed in complessivi Euro 2800,00 per il presente grado, oltre accessori di legge e spese generali forfettarie nella misura complessiva del 15%, da distrarsi in favore del difensore dell'appellante dichiaratosi antistatario e compensa il restante 50%.

Così deciso in Roma il 26 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 12 marzo 2021.