

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Integrale

Condominio - Rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato - Distacco dall'impianto comune - Pagamento delle spese di conservazione - Ratio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Ottava Sezione Civile in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 915/2018 promossa da:

Ca.Or., (CF (...)) rappresentato e difeso dall'Avv. Ba.Ro. elettivamente domiciliato in Torino, Corso (...)

ATTORE

contro

CONDOMINIO TO. (C.F. (...)) in persona dell'Amministratore pro tempore con gli avv.ti El.Gi. e La.Sc. elettivamente domiciliato in Torno via (...)

CONVENUTO

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, notificato in data 8.1.2018, l'attore citava in giudizio il condominio convenuto al fine di ottenere la sospensione dell'efficacia della delibera 8.11.2017 e di sentire dichiarata la nullità e/o annullabilità delle delibere dell'Assemblea del Condominio

To. del 15.10.2013, 7.10.2014, 12.10.2015, 19.9.2016 in punto imposizione spese di riscaldamento in capo ai due locali magazzino di proprietà del signor Ca.Or., accorpati con denuncia di variante del 11/12/2013 in un unico locale, siti in Torino, al piano sotterraneo dello stabile di via (...); accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e comunque invalida e inefficace la delibera dell'assemblea straordinaria del Supercondominio To. del 12.3.2014, alla quale il signor Ca.Or. non è mai stato convocato e il cui verbale non è mai stato comunicato al medesimo, in punto imposizione spese di riscaldamento in capo ai locali magazzino di sua proprietà; accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e comunque invalida e inefficace la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio To. del 8.11.2017, comunicata nella seconda settimana del mese di dicembre 2017, sia in punto imposizione spese di riscaldamento in capo ai locali magazzino di proprietà del signor Ca.Or., sia in punto imposizione di spese personali; accertare e dichiarare altresì la nullità e comunque l'invalidità e l'inefficacia di altre eventuali precedenti delibere in materia di riscaldamento non portate a conoscenza del signor Ca.Or.; condannare il Condominio To. alla restituzione a favore del signor Ca.Or. dell'importo di Euro 4.649,01, versato in data 4/10/2017 in forza del decreto ingiuntivo e atto di precetto notificati in data 17/1/2017. A tal fin esponeva di essere proprietario dal 1992 di due locali uso magazzino siti nel piano sotterraneo dello stabile di via (...) int. A, B, C; fin dall'acquisto era assente qualsiasi collegamento con l'impianto termico condominiale sebbene le tubature lo attraversassero in forza di servitù; per oltre 20 anni non aveva dovuto corrispondere alcunché per il servizio di riscaldamento; a decorrere dalla stagione 2013/2014 il convenuto aveva cominciato a pretendere dall'attore il pagamento delle spese di riscaldamento con riferimento al detto locale; infatti con delibera 15.10.2013 veniva inserito per la prima volta nella ripartizione delle spese di riscaldamento il magazzino dell'attore indicandolo ai numeri 29 e 30; ciò avveniva anche per la stagione 2014/2015 con la delibera del 7.10.2014 e per la stagione 2015/2016 con la delibera 12.10.2015; nonostante le contestazioni dell'attore anche per la stagione 2016/2017 veniva inserito nel riparto spese di riscaldamento con delibera 20.9.2016; anche con la delibera del 8.11.2017 veniva imposto all'attore il pagamento di Euro 1142,16 per spese di riscaldamento e di Euro 1470,35 per spese personali, riferite ad un decreto ingiuntivo, delle quali eccipiva l'intervenuto pagamento; chiedeva la dichiarazione di nullità di tutte le delibere in quanto modificative dei criteri di ripartizione delle spese adottate senza il consenso unanime e senza specifico ordine del giorno con lesione dell'interesse individuale del singolo condomino; chiedeva la dichiarazione di nullità o annullabilità delle delibere del 12.3.2014 e del 8.11.2017 per vizi di convocazione e formazione dell'assemblea; nullità o annullabilità della delibera del 8.11.2017 perché impositiva di spese in parte già versate e in parte non maturate. Lamentava, altresì, la nullità ex art. 1123 c.c. della clausola dell'atto di frazionamento (art. 13 comma 17) se interpretata nel senso di porre a carico del condomino distaccato

dall'impianto di riscaldamento l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso come richiamata dalla delibera del 12.3.2014 ove si legge "in base al regolamento di condominio l'assemblea decide che i negozi al piano terra e i magazzini al piano interrato sprovvisti di radiatori ma che hanno la predisposizione alla posa dovranno contribuire alle spese di riscaldamento al 35%".

Si costituiva in giudizio il Condominio il quale eccepiva, preliminarmente, l'improcedibilità delle domande per identità di petitum e causa petendi rispetto alla decisione del Giudice di pace con la sentenza n. 4598/17. Contestava che fosse tempestiva l'impugnativa delle delibere assembleari da parte dell'attore per essere i vizi dedotti motivo di annullabilità e quindi da far valere nei termini di cui all'art. 1137 c.c.; contestava che tali delibere avessero modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento poiché avevano ad oggetto l'approvazione dei rendiconti e dei preventivi di spesa sulla base delle tabelle condominiali non modificate e assunte in ossequio agli artt. 13 e 14 del regolamento del super condominio che stabilivano l'irrinunciabilità del riscaldamento e la riduzione delle spese in caso di assenza per l'intero periodo di riscaldamento. Contestava la mancata regolare convocazione dell'assemblea del 12.3.2014 in quanto presente il rappresentante del condominio sig. Lo. e delle assemblee del 15.10.2013 e del 19.9.2016 dove il sig. Lo. non era presente ma era regolarmente convocato. Contestava la non esigibilità delle spese personali indicate dalla delibera 8.11.2017 perché riferibili al decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio in danno del sig. Ca.. Chiedeva conclusivamente il rigetto di tutte le domande avversarie.

Dopo aver rigettato l'istanza di sospensione e svolto l'attività istruttoria richiesta con l'escussione dei testi e la CTU all'udienza del 26.11.2020 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe indicate ed il giudice tratteneva la causa a decisione.

2. La domanda di parte attrice è fondata nei limiti di cui alla motivazione che segue.

Preliminarmente, occorre accogliere parzialmente la questione pregiudiziale sollevata da parte convenuta e relativa alla procedibilità delle domande attoree per essere le stesse già decise con la sentenza del giudice di pace n. 4598/17. Con tale decisione è stata, infatti, respinta l'opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto le spese per riscaldamento portate dalla sola delibera 19.9.2016 avendo tale primo giudice ritenuto il sig. Ca. decaduto dall'azione ex art. 1137 c.c. quanto alla domanda volta ad ottenere la pronuncia di annullabilità della delibera e avendo rigettato la domanda volta ad ottenere la dichiarazione di nullità perché infondata o, si legge nella motivazione, perché la relativa pronuncia spetterebbe alla competenza per valore del tribunale. In ogni caso non avendo il sig. Ca. impugnato la sentenza nei termini di legge né riassunto il giudizio dinnanzi al tribunale questa è divenuta definitiva e sulla domanda, avente ad oggetto anche la validità della delibera 19.9.2016, è sceso il giudicato. Contrariamente alla giurisprudenza richiamata dal giudice di pace, infatti, questi ha valutato espressamente non solo la perdurante esistenza della delibera impugnata ma altresì la sua validità.

La domanda volta ad ottenere la pronuncia di nullità o di annullabilità della delibera 19.9.2016 è, quindi, inammissibile.

Le ulteriori delibere quelle del 15.10.2013, del 7.10.2014, del 12.10.2015 e del 8.11.2017 sono impuginate cumulativamente perché introduttive delle spese di riscaldamento in capo ai due locali magazzino di proprietà del signor Ca.Or.. Gli argomenti addotti al fine di sostenere la nullità delle dette delibere possono essere trattati congiuntamente perché comuni alle quattro delibere.

Infatti, sostiene l'attore di essere proprietario dal 1992 di due locali uso magazzino nel piano sotterraneo dello stabile di via (...) n. 4 e che fin dall'acquisto era assente qualsiasi collegamento con l'impianto termico condominiale sebbene fossero presenti le tubature; fino alla stagione 2013/2014 egli non aveva corrisposto alcunché a titolo di riscaldamento quando, con delibera 15.10.2013, il suo nome veniva inserito dal Condominio per la prima volta nella ripartizione delle spese. Con le altre delibere impuginate gli venivano imputate le spese di riscaldamento relative ai locali di cui è proprietario per le stagioni successive.

Si verte, pertanto, nell'ambito dei servizi comuni del condominio regolati dall'art. 1117 c.c. n. 3 che stabilisce che "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio" ... "le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come ... sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria ... e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Quindi l'impianto di riscaldamento condominiale è oggetto della presunzione di comunione sulla base dei criteri ivi indicati o, in mancanza, secondo quanto stabilito dal regolamento condominiale accettato dai condomini con i singoli atti di acquisto delle unità immobiliari. E' bene ricordare che la posizione dei condomini rispetto all'impianto di riscaldamento centralizzato è, per lo più, tripartita perché vede a) condomini che partecipano a tutte le spese di uso ex art. 1123 c.c. (ripartito in base ai millesimi di proprietà o altro criterio che tiene conto dell'uso come i millesimi di calore i metri cubi, la superficie radiante ecc.), di conservazione e manutenzione ex art. 1118 c.c. (ripartito in base ai millesimi), b) condomini che partecipano alle sole spese di conservazione e manutenzione dell'impianto e, infine, c) condomini che partecipano alle spese di uso in misura fissa e a quelle di conservazione e manutenzione. Vi è poi la condizione, eccezionale, di quei condomini che in forza di un atto o regolamento che supera la presunzione di comproprietà sono esonerati in toto dalle spese. Le parti in causa controverso, nel merito, nell'attribuire al sig. Ca. la posizione di condomino mai allacciato all'impianto condominiale, o distaccato legittimamente, e quindi esonerato dalle spese del riscaldamento, l'attore, oppure quella di condomino non più allacciato o distaccato illegittimamente e quindi onerato del pagamento, oltre che della manutenzione e conservazione, anche di una quota di spese a titolo di utilizzo dell'impianto (oggi definita quota involontaria di riscaldamento), il convenuto.

Nel caso di specie è pacifico che il riscaldamento centralizzato sia destinato all'uso comune, tanto che la sua gestione è demandata all'assemblea del super condominio costituito tra i singoli condomini, essendo previste le diramazioni per l'allaccio alle singole proprietà individuali sebbene, nell'immobile di proprietà del sig. Ca., tali allacci non siano utilizzati (cfr CTU pag. 9 "La dorsale presenta dei monconi, così come si vede nella fig.

8, che si diramano dalla tubazione che costituisce la dorsale e permetteva all'afferente condotta privata di convogliare il fluido riscaldante ai termosifoni presenti al tempo"). Dalla definizione dell'impianto di riscaldamento centralizzato quale bene comune, deriva in via diretta che il suo funzionamento è regolato dal principio generale di uguaglianza dei condomini nell'uso della cosa comune, principio per il quale tutti i servizi comuni devono essere fruiti dai condomini in maniera uguale. Inoltre, consegue alla comunione la partecipazione alle spese per il mantenimento e per l'uso del riscaldamento ex art. 1123 c.c. fatto salvo quanto si dirà in seguito.

Il regolamento del condominio To. (doc 1 convenuto) all'art. 13 prevede che "i magazzini al piano sotterraneo .. hanno il diritto di allacciamento gratuito in qualsiasi tempo all'impianto di riscaldamento; i proprietari di detti locali inizieranno a partecipare alle spese relative al riscaldamento e manutenzione dell'impianto dal giorno in cui si verificherà l'allacciamento indipendentemente dall'utilizzazione effettiva non più rinunciabile". La prova dell'allacciamento dell'impianto particolare del sig. Ca., o del suo dante causa, all'impianto centralizzato è stata raggiunta attraverso la CTU dell'ing. Mo. il quale ha affermato che "La dorsale presenta dei monconi, così come si vede nella fig.8, che si diramano dalla tubazione che costituisce la dorsale e permetteva all'afferente condotta privata di convogliare il fluido riscaldante ai termosifoni presenti al tempo. In effetti dalle risultanze si è accertato che i luoghi oggetto di contenzioso prima dell'acquisto da parte del Sig. Ca. risultavano adibiti ad uso differente e necessitavano di essere riscaldati, giustificando la presenza di termosifoni". (cfr CTU pag 9). E ancora "In tempi che non è possibile stabilire le condotte private sono state eliminate in parte, perché come si vedrà nel paragrafo successivo, al momento del deposito dei documenti in atti, alcune parti d'impianto risultavano presenti" (cfr CTU pag 10).

In ogni caso risulta documentale che sino ad un determinato momento i proprietari dei locali magazzino al piano interrato non partecipassero alle spese di riscaldamento. La loro partecipazione era condizionata dal regolamento all'allacciamento all'impianto centralizzato, circostanza che per la proprietà Ca. si è verificata in un tempo che l'istruttoria svolta nel presente giudizio non ha consentito di stabilire in ogni caso, verosimilmente, prima dell'acquisto da parte dell'attore (cfr esame testimoniale Ca., Tr., Pi.).

Tuttavia, non è contestato che il sig Ca., sin dal 1992 data dell'acquisto del magazzino, non avesse mai contribuito alle spese di riscaldamento: deve ritenersi che la delibera 15.10.2013 sebbene abbia modificato la tabella di riparto delle spese introducendo per la prima volta i locali dell'attore ai nn. 29 e 30 (cfr doc 4 attore) non abbia tuttavia mutato i criteri di riparto che sono stabiliti dal regolamento del supercondominio all'art. 13 e dal regolamento del singolo condominio di via (...) all'art. 11, quest'ultimo richiamato nell'atto di acquisto Ca. e quindi vincolanti per lo stesso (doc 1 attore che richiama il regolamento di condominio del 1969).

A detta conclusione si perviene se si pone mente alla cronologia dei fatti che si sono succeduti e che hanno trovato le parti sostanzialmente d'accordo; ovvero: il supercondominio convenuto gestisce dagli anni 60 del novecento l'impianto di riscaldamento comune a più condomini; il regolamento del super condominio (doc 1 convenuto) stabilisce la partecipazione alle spese di riscaldamento anche dei locali commerciali e dei locali interrati dal momento dell'allaccio all'impianto centralizzato di riscaldamento; i locali acquistati dall'attore nel 1992 non avevano, sino al 2013, mai partecipato al riparto delle spese di riscaldamento nonostante in una data imprecisata, probabilmente antecedente all'acquisto del sig Ca., l'impianto individuale fosse stato allacciato e poi distaccato da quello condominiale (cfr risultanze CTU) così avverandosi la condizione posta dall'art. 13 del regolamento che, da quel primo momento dell'allaccio, faceva decorrere l'obbligo, non rinunciabile, di partecipazione del proprietario alle spese; tuttavia solo con la delibera del 15.10.2013 i locali magazzino del sig. Ca. erano stati inseriti nel riparto delle spese approvato dall'assemblea dei rappresentanti del super condominio (doc. 4 attore).

Sostiene l'attore la nullità delle delibere impugnate sotto due profili:

1) l'illegittimità delle delibere derivata dalle norme regolamentari dell'art. 13 e 14 che impongono la partecipazione alle spese anche del condominio che non è allacciato o si è nel tempo distaccato dall'impianto in violazione dell'art. 1123 c.c.

2) nullità delle stesse delibere per avere modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento senza il consenso unanime dei condomini.

Sotto il primo profilo l'attore censura la stessa delibera 15.10.2013, e quelle successive, evidenziandone l'illegittimità derivata dalle norme regolamentari dell'art. 13 e 14 che impongono la partecipazione alle spese anche del condomino che non è allacciato o si è nel tempo distaccato dall'impianto in violazione dell'art. 1123 c.c.

Tuttavia, proprio nell'osservanza del disposto dell'art. 1123 c.c. deve essere affermata la partecipazione alle spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in proporzione al valore della proprietà ai sensi dell'art. 1123 c.c. "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione".

Inoltre, l'art. 1118 c.c. consente di limitare la partecipazione alle spese di conservazione e manutenzione straordinaria, non rinunciabili, per il condomino autorizzato al distacco. Infatti, ai sensi dell'art. 1118 c.c. co. 2 "il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni" e ai sensi del comma 3 del medesimo articolo "il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni". E' principio consolidato che in caso di distacco dall'impianto centralizzato che "il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare" (Cass. Sez. 2, sent. n. 18131 del 31/08/2020). "Nulla dispone (l'art 1118 c.c.) per le spese relative al godimento delle cose comuni - è legittima la rinuncia di un condomino

all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (purché questo non ne sia pregiudicato), con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c., comma 2, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato' (Cass. Sez. 2, n. 8750 del 2012).

Quindi è legittimo il regolamento all'art. 13 nella parte in cui non consente la rinuncia al riscaldamento, una volta verificatosi l'allaccio, perché deve essere interpretata come irrinunciabilità della partecipazione alle spese di manutenzione straordinaria e di conservazione.

L'attore risulta così obbligato a pagare, quanto meno, le spese di manutenzione straordinaria e di conservazione dell'impianto comune, le quali rientrano tra le obbligazioni propter rem non rinunciabili. La giurisprudenza, infatti, ricorda che: "in tema di condominio negli edifici tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni "propter rem" per le quali il condomino non vi si può sottrarre" (Cass. n. 19893 del 2011).

Egli vorrebbe essere esentato anche dalle spese relative all'uso del riscaldamento che gli vengono richieste seppure in una misura ridotta. Tuttavia, perché ciò sia possibile, è necessario che il condomino che intende distaccarsi fornisca la prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, che una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condomini (vd Cass. n. 22285/2016). Tale prova gravava sull'attore, che ha rilevato la nullità della clausola contrattuale poiché contraria all'art. 1123 c.c., ma che non l'ha fornita a suo tempo. Non sarebbe rilevante accertare oggi, con la richiesta CTU, se il distacco dell'impianto del magazzino del sig. Ca. a suo tempo operato, abbia o meno procurato l'aggravio o il notevole squilibrio contemplato dall'art. 1118 c.c. perché, anche se accertato, non produrrebbe la nullità della delibera assembleare assunta quando la prova negativa dell'aggravio di spesa o dello squilibrio di funzionamento non c'era.

Sotto il secondo profilo l'attore censura la stessa delibera 15.10.2013, e quelle successive, evidenziandone la nullità per avere modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento senza il consenso unanime dei condomini.

Contesta il condominio convenuto che siano stati modificati i criteri di riparto in quanto le delibere avevano ad oggetto solo l'approvazione dei rendiconti e dei preventivi di spesa di riscaldamento del super condominio senza che sia intervenuta alcuna modifica del criterio di ripartizione perché ogni condomino era tenuto a pagare la propria quota di spese in base alle tabelle condominiali come previsto dal regolamento condominiale (artt. 13 e 14) che si rifaceva alla disposizione dell'art. 1123 c.c. Eccepisce quindi la decadenza dal termine di cui all'art. 1137 c.c. per non avere l'attore impugnato tempestivamente le delibere in oggetto. L'eccezione è fondata perché sostenere che siano stati modificati i criteri di riparto per essere stato inserito il nome dell'attore sulla base dell'erroneo, secondo l'attore, presupposto che il magazzino di sua proprietà fosse allacciato all'impianto condominiale non corrisponde ad un profilo di nullità delle relative delibere. Infatti, per giurisprudenza consolidata, le delibere sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi. Ne consegue che è annullabile e non nulla la delibera che include nel riparto delle spese una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa sia allacciata all'impianto centralizzato. Invece i profili di annullabilità censurati dall'attore sono inammissibili nel presente giudizio almeno per le prime tre delibere essendo ampiamente decorsi i termini di decadenza stabiliti dall'art. 1137 c.c..

Conclusivamente le delibere del 15.10.2013, del 7.10.2014, del 12.10.2015 e del 8.11.2017 non sono nulle per i motivi dedotti da parte attrice. Infatti, per le ragioni anzidette, non sono contrarie alla disciplina codicistica le clausole del regolamento condominiale che impongono a tutti i condomini la partecipazione alle spese di manutenzione e conservazione dell'impianto di riscaldamento né rappresenta un motivo di nullità l'aver ritenuto il distacco dell'impianto individuale dall'impianto centrale. Invece è da accogliere la domanda svolta rispetto alla delibera del 12.3.2014. E' documentale che con la delibera 12.3.2014 (doc 5 bis attore) il Condominio convenuto abbia stabilito che "in base al regolamento l'assemblea decide che i negozi al piano terra e i magazzini al piano interrato sprovvisti di radiatori ma che hanno la predisposizione alla posa dovranno contribuire alle spese di riscaldamento al 35%".

Quindi l'assemblea straordinaria del 12.3.2014 ha effettivamente modificato il precedente criterio di riparto delle spese di riscaldamento che faceva esclusivo riferimento alle tabelle millesimali come da regolamento.

Sostiene il convenuto che ciò sia avvenuto in attuazione della disposizione dell'art. 14 del regolamento citato secondo il quale "nel caso di assenza per l'intero periodo di riscaldamento potrà l'utente godere della riduzione del 40% della spesa di gestione risultata a suo carico". E' evidente che tale articolo disciplini il diverso caso del condomino allacciato all'impianto che non lo utilizzi per assenza.

Secondo il costante orientamento della Suprema Corte di Cassazione "riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 n. 2 e 3 c.c., vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili" (Cass. n. 8010/2012). Con la delibera in questione, assunta all'unanimità dei rappresentanti dei condominii, il super condominio ha effettivamente modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento.

Secondo la disciplina degli artt. 1136 e seg. c.c. applicabili al super condominio per il richiamo dell'art. 1117 bis c.c. la modifica dei criteri di riparto delle spese, siano essi convenzionali o di natura assembleare, doveva essere approvata con la partecipazione di tutti i condomini e la relativa delibera assunta all'unanimità nel primo caso o con la maggioranza prevista dall'art. 1136 co. 2 c.c. nel secondo caso. La decisione del 12.3.2014 è

stata assunta dall'assemblea del supercondominio all'unanimità dei rappresentanti e con conseguente violazione dei diritti dei singoli condòmini interessati dalla modifica. La delibera impugnata va quindi dichiarata nulla.

Le successive delibere del 7.10.2014, del 12.10.2015 e del 8.11.2017 sono intervenute in applicazione dei criteri di riparto delle spese come modificati dall'assemblea straordinaria del 12.3.2014 e quindi sono nulle in via derivata; ne consegue che anche le successive deliberazioni, che la prima abbiano eseguito, sono affette da nullità, la quale può essere fatta valere dall'interessato senza essere tenuto all'osservanza dei termini di decadenza (cfr Cass. n. 10196/2013).

I diversi motivi di annullabilità risultano assorbiti nella dichiarazione di nullità delle delibere impuginate e dovevano, comunque, essere fatti valere nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti (art. 1337 co. 2 c.c.) termini che sono ampiamente decorsi.

La posizione del sig. Ca. rispetto all'impianto di riscaldamento centralizzato e la sua partecipazione alle spese devono pertanto essere così riassunte: partecipa alle spese di manutenzione e conservazione in quanto comproprietario ex art. 1123 c.c.; partecipa alle spese di riscaldamento nella parte riferibile alla quota involontaria in quanto distaccato in assenza dei presupposti ex art. 1118 c.c..

Infine, la delibera del 8.11.2017 è impugnata dall'attore nella parte in cui impone spese personali non esigibili in quanto in parte già versate e in parte non maturate. Il motivo di annullabilità è fondato e l'impugnazione è tempestiva.

Infatti, l'organismo di mediazione è stato adito il 27.12.2017 a fronte della notifica del verbale di assemblea oggetto di impugnazione nella seconda settimana di dicembre 2017 (circostanza non contestata).

Sostiene l'attore che l'importo di Euro 1470,35, indicato nel rendiconto 25.10.2017 e portato dal precetto a titolo di spese per decreto ingiuntivo, era stato già corrisposto con assegno in data 4.10.2017 e comunque, in parte, non maturato in quanto l'opposizione al decreto ingiuntivo non era ancora decisa.

Replica la convenuta che l'importo di Euro 1470,35 corrispondeva alle spese legali, compresa la tassa di registro, del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, mentre il pagamento con l'assegno di Euro 4640,01 era riportato nel consuntivo successivo alla voce "totale versato" come posta a credito nel rendiconto dare/avere relativo alle spese di riscaldamento (doc 19 bis attore).

In conformità alla giurisprudenza della Suprema Corte deve ribadirsi che il condomino debitore, a fronte della contestazione delle spese di riscaldamento, abbia legittimamente esercitato la facoltà di imputazione riconosciuta dall'art. 1193 c.c., con riferimento alle spese personali, non intendendo invece estinguere, perché ritenute non dovute, quelle di riscaldamento oggetto di causa (cfr Cass. n. 5038/2013).

Rileva il giudice che l'aver imputato per intero alle spese di riscaldamento l'importo dell'assegno pacificamente comprendente, in parte, le spese legali (cfr verbale di mediazione), comporta l'illegittimità della delibera impugnata anche per quella voce che pertanto va annullata.

L'amministratore, infatti, non ha violato alcuna disposizione attinente ai criteri di ripartizione ma ha commesso un errore contabile che costituisce un motivo di annullabilità della delibera condominiale.

La dichiarazione di nullità della delibera 8.11.2017 nella parte in cui dispone il riparto delle spese di riscaldamento e di annullamento nella parte in cui imputa l'importo dell'assegno alle spese di riscaldamento comporta l'accoglimento parziale della domanda di restituzione. Infatti, non dovranno essere restituite le somme già corrisposte con l'assegno emesso nell'ottobre 2017 a titolo di spese di riscaldamento, legali e accessori perché l'impugnazione della delibera 19.9.2016 è inammissibile;

Invece, in punto spese di riscaldamento dovranno essere restituite le rate da novembre 2017 a giugno 2018 pari ad Euro 1718 corrisposte in esecuzione della delibera 8.11.2017. Per un totale da restituire di Euro 1718,00 oltre interessi dal pagamento. Le istanze istruttorie reiterate dalle parti all'udienza di precisazione delle conclusioni sono irrilevanti ai fini della decisione.

3. Le spese sono quindi liquidate come da dispositivo (valore indeterminabile minimo, scaglione da 5200,01 a 26.000,00 Euro liquidato al valore medio attesa la complessità della questione) e sono poste per 2/3 a carico del condominio convenuto maggiormente soccombente. Sono compensate per 1/3 attesa la soccombenza parziale dell'attore.

Le spese di CTU, già liquidate, sono poste al 50% a carico delle parti.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:

Dichiara inammissibile la domanda limitatamente alla delibera del 19.9.2016; Dichiara la nullità delle delibere del 12.3.2014 del 7.10.2014, del 12.10.2015 e del 8.11.2017 del Condominio To. nella parte in cui modificano i criteri di riparto delle spese condominiali per il riscaldamento;

Annulla la delibera dell'assemblea del Condominio To. del 8.11.2017 nella parte in cui imputa il pagamento di Euro 4640,01 a titolo di spese di riscaldamento dovute dal sig. Ca.;

Condanna il convenuto a corrispondere all'attore la somma di Euro 1718,00 oltre interessi legali dalla data del pagamento a titolo di restituzione parziale delle spese di cui alla delibera 8.11.2017; Rigetta le restanti domande;

Condanna il convenuto a rifondere all'attore la quota di 2/3 delle spese di lite che liquida in Euro 264,00 per spese e in Euro 4635,00 per compensi (di cui Euro 875,00 per fase studio, Euro 540,00 per fase introduttiva, Euro 1600,00 per fase istruttoria ed Euro 1620,00 per fase decisionale) oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA ed accessori.

Compensa le spese per 1/3.

Spese di CTU al 50% tra 1 marzo e parti.

Così deciso in Torino il 18 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 19 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Massima redazionale

Condominio - Rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato - Distacco dall'impianto comune - Pagamento delle spese di conservazione - Ratio

Il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato ed a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo, quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare. Il condomino, pertanto, è obbligato a pagare, quanto meno, le spese di manutenzione straordinaria e di conservazione dell'impianto comune, che rientrano tra le obbligazioni propter rem non rinunciabili. Ed infatti, tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni "propter rem" per le quali il condomino non vi si può sottrarre.