REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI VENEZIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

N. 8828/2018 R.G.

Il Tribunale, nella persona del giudice unico, Dott.ssa Giulia Paolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al **N. 8828/2018 R.G.** promossa da:

avv. [redacted] (c.f. [redacted] rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Venezia, [redacted] giusta mandato in atti;

attrice

contro

geom. [redacted] (c.f. [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Mestre (VE), [redacted] giusta procura allegata in atti;

convenuto

nonché contro

CONDOMINIO [redacted] (c.f [redacted] in persona dell'amministratore Gruppo [redacted] S.r.l., in persona del legale rappresentante geom. [redacted]

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Mestre (VE), [redacted] giusta procura allegata in atti;

convenuto

Oggetto: impugnazione delibera condominiale;

CONCLUSIONI

come da verbale d'udienza del 18/03/2021

per l'attrice: "*IN VIA PRELIMINARE Respingersi le eccezioni preliminari sollevate dalle difese del geometra* [redacted] *e della società* [redacted] *srl. Nel caso fosse ritenuto non espletato il tentativo di mediazione in relazione all'impugnazione della delibera 27.06.2018, si chiede che il Giudice disponga l'espletamento della procedura di mediazione ai sensi dell'art 5 del D. Lgs.vo 28/10 NEL MERITO IN PRINCIPALITA' Dichiararsi nulle le delibere del Condominio denominato* [redacted] *adottate in data 5/10/2017 ed in data 27.6.2018, per violazione dei criteri legali di ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c. IN SUBORDINE Annullarsi le delibere impugnate in quanto adottate in violazione di prescrizioni legali (art. 1118 c.c. - decreto legislativo 102/14). IN VIA ISTRUTTORIA 1) Ai sensi dell'art. 210 c.p.c. si chiede che il Signor Giudice voglia ordinare a parte convenuta l'esibizione del certificato di diagnosi energetica previsto dal D.Lgs 4 luglio 2014 n. 102 e ss. modifiche. Inoltre al fine di determinare l'esatta quantificazione del consumo involontario si chiede: 2) l'ammissione di C.T.U. atta a verificare, sulla scorta del certificato di diagnosi energetica, di cui sub 1) l'effettiva percentuale di consumo involontario da porsi a carico del condomino* [redacted] *in seguito al distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale. In ogni caso spese ed onorari rifusi"*;

per il convenuto geom. [redacted] "*Respingersi la domanda attorea perché infondata in fatto e diritto, con integrale rifusione delle spese di lite*";

per il convenuto CONDOMINIO [redacted] "*Respingersi la domanda attorea perché infondata in fatto e diritto, con integrale rifusione delle spese di lite*.".

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato via pec il 3/8/2018, l'avv. [redacted] proprietaria dell'appartamento sito in Mestre, [redacted] e facente parte del Condominio convenuto (doc. 1, attoreo), ha impugnato due delibere assembleari adottate rispettivamente nelle adunanze tenutesi il 5/10/2017 e il 27/6/2018 (docc. 3 e 7, attorei), convenendo in giudizio il geom. [redacted] quale amministratore, nonché il Condominio [redacted] in persona dell'amministratore Gruppo [redacted] S.r.l.

L'attrice, a fondamento della propria pretesa, ha dedotto: - di aver provveduto, nell'anno 2014, a distaccarsi ex art. 1118, co. 4, c.c. dall'impianto di riscaldamento centralizzato (doc. 2, attoreo), senza alcuna opposizione da parte dell'assemblea condominiale; - che, con delibera del 5/10/2017, notificata il 2/11/2017, e con quella adottata il 27/6/2018 conosciuta soltanto durante la procedura di mediazione del 9/7/2018 (doc. 6, attoreo) frattanto avviata, l'assemblea condominiale aveva previsto che "*la proprietà* [redacted] *dovrà concorrere per il 30% sul solo consumo involontario del riscaldamento*" (v. punto 2), O.d.g., doc. 7, attoreo).

La deducente ha pertanto censurato le predette delibere sotto due profili, l'uno afferente la violazione del disposto codicistico di cui all'art. 1123 c.c., l'altro in quanto lesivo dei propri diritti individuali di condomina, in quanto avrebbe trovato erroneamente applicazione l'art. 15 del regolamento condominiale (doc. 4, attoreo), ai sensi del quale "*gli appartamenti sfitti o non occupati concorrano ugualmente a tutte le spese dei servizi del condominio, escluse quelle per il servizio di riscaldamento per le quali concorrono in misura del 30%*".

Il geom. [redacted] e il CONDOMINIO [redacted] costituitisi tempestivamente nel presente giudizio con comparse di costituzione e risposta rispettivamente depositate il 12/12/2018, hanno chiesto la reiezione della domanda attorea in quanto infondata in fatto e in diritto.

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

Il primo eccepiva altresì il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto non ricopriva la veste di amministratore del Condominio convenuto durante l'adozione della delibera del 5/10/2017.

Espletata con esito negativo la procedura di mediazione, concessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. e sfumati i plurimi tentativi di conciliazione *inter partes*, la causa, istruita in via esclusivamente documentale, veniva trattenuta in decisione all'udienza del 18/03/2021, previa concessione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e le memorie di replica.

In via preliminare va disattesa l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal geom. [redacted]

Ed invero, risulta *per tabulas* (v. doc. 3, attoreo) che, quantomeno con riferimento alla prima delibera impugnata, quest'ultimo ricoprisse il ruolo di amministratore del Condominio convenuto, oltre al fatto che il predetto soggetto ha ammesso di aver partecipato alla procedura di mediazione avviata dall'attrice, nella qualità di amministratore del Condominio [redacted] (v. pp. 1 - 2, comparsa, avv. [redacted]

Ne consegue che il contraddittorio è stato correttamente incardinato anche nei confronti di quest'ultimo.

Nel merito, la domanda attorea è infondata e andrà, pertanto, rigettata.

Le due delibere oggetto di impugnativa non risultano invero inficiate da vizi di invalidità.

È dato pacifico ed incontestato che l'attrice, nell'anno 2014, avesse legittimamente deciso di operare il distacco della propria unità abitativa dall'impianto di riscaldamento centralizzato (si veda doc. 2, attoreo, relazione tecnica Ing. [redacted] del 22.4.2014).

Giova rammentare come, ai sensi dell'art. 1118, co. 4, c.c., come modificato dalla L. 220/2012, «*Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle*

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

Ciò comporta, dunque, che ogni condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, purché il suo distacco non comporti un notevole squilibrio di funzionamento dell'impianto, né tantomeno un aggravio di spesa per gli altri condomini.

È altrettanto pacifico quell'insegnamento giurisprudenziale secondo cui il condomino che abbia provveduto a staccarsi è comunque tenuto al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma (Cass. 5331/2012; Cass. n. 9526 del 30/04/2014).

Sulla scia dell'indirizzo ermeneutico della Suprema Corte di Cassazione, una recente pronuncia del Tribunale di Genova, sez. III, 02/02/2021, n.221, ha ribadito che "*La circostanza che alcuni condomini non siano collegati all'impianto termico e di produzione dell'acqua calda non vale ad escludere il loro obbligo di partecipare, quali comproprietari dell'impianto e potenziali fruitori, alle spese di manutenzione dello stesso, nonché alle spese relative al consumo involontario come previsto dalla normativa vigente*".

Sempre la giurisprudenza di merito ha chiarito il principio secondo il quale il condomino che rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento paga anche il c.d. consumo involontario, essendo peraltro ben possibile che una quota dei consumi venga addebitata in misura fissa, come per l'appunto nel caso di specie.

Ed invero, mentre i consumi volontari, addebitati a quota variabile, sono quelli dovuti all'azione volontaria dell'utente e vanno ripartiti in base ai consumi effettivi, i consumi cd. involontari, addebitati a quota fissa, sono quelli indipendenti dall'azione dell'utente e, cioè, legati principalmente alle

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

dispersioni di calore della rete di distribuzione, ai consumi relativi alle parti comuni ed ai costi per la manutenzione e gestione dell'impianto (*ex multis*, Tribunale Roma sez. V, 02/01/2019, n.8; Tribunale Roma sez. V, 03/03/2020, n.4652; Tribunale Savona, 03/05/2018, n.502).

Sulla scorta dei predetti principi le delibere impugnate non risultano adottate in spregio al principio di ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c. (si veda, anche Tribunale Roma sez. V, 14/01/2020, n.731: "*in seguito a rinuncia al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, può venir meno l'obbligo di contribuzione alle spese per l'uso purché l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivino né aggravi di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli per la regolare erogazione del servizio. In tal caso il condòmino rinunciante mentre è esonerato, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123,2° comma, c.c., dal dover sostenere le spese (relative al combustibile) per l'uso del servizio centralizzato ove non ne tragga alcun godimento è invece, obbligato (stante l'inderogabilità, ex art. 1138, ultimo comma, della disposizione di cui all'art. 1118,2° comma, c.c.) a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (cfr. "ex plurimis": Cass. 20.2.1998 n. 1775; Cass. 5974/04, Cass.15079/06 e Cass. 7708/07, Cass. 12580/17).*

Nel caso che qui ci occupa, risulta documentato che il Condominio convenuto, basandosi sulla relazione dell'ing. [redacted] della società [redacted] S.r.l. (all. 1, avv. [redacted] abbia approvato il criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento previsto dal D. L.vo 102/2014, successivamente modificato dal D. L.vo 141/2016, attribuendo al consumo volontario la quota del 70% e a quello involontario la quota del 30%, rapportato ai millesimi di proprietà (v. punto *1)* O.d.g. del 27/6/2018).

L'adozione del predetto criterio di riparto delle spese di riscaldamento condominiale non risulta violativo del disposto di cui al comma 1 dell'art. 1123 c.c., trattandosi di spesa afferente la

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

conservazione e il godimento delle parti comuni del fabbricato condominiale.

Dalla semplice lettura del summenzionato disposto codicistico si evince la natura dispositiva di predetta norma ed in quanto tale superabile dalle parti con una diversa convenzione (art. 1123, co. 1, c.c. "*le spese…sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*"), come per l'appunto avvenuto nel corso dell'adunanza assembleare del 27/6/2018 che ha portato all'approvazione di predetto criterio di riparto.

Nelle delibere impugnate, peraltro, non si rinviene alcun richiamo esplicito all'art. 15 del regolamento condominiale in merito al riparto delle spese dell'impianto di riscaldamento.

Ciononostante, anche a voler ritenere esistente suddetto riferimento, i Giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto 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 (Cass. II, n. 28051/2018: "*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,*

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c

23 dicembre 2011, n. 28679; Cass. Sez. 2, 20 marzo 2006, n. 6158; Cass. Sez. 2, 28 gennaio 2004, n. 1558)").

Conclusivamente, per le ragioni dianzi esposte le due delibere impugnate risultano valide e non affette da vizi, dacché la domanda attorea deve essere respinta.

Ogni altra questione è da ritenersi assorbita.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo, secondo i parametri medi del D.M. 55/2014 come aggiornato dal D.M. 37/2018 (scaglione indeterminabile – complessità bassa).

Possono invece trovare integrale compensazione le spese di lite tra l'attrice e il geom. [redacted] stante la soccombenza reciproca delle stesse.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra diversa domanda ed eccezione respinta:

a) rigetta la domanda attorea;
b) condanna l'attrice a rimborsare al Condominio [redacted] le spese di lite, che si liquidano in € 6.738,00 per compensi di avvocato, oltre spese generali nella misura del 15% e accessori come per legge;
c) compensa per intero le spese di lite tra l'attrice e il geom. [redacted]

Così deciso in Venezia, 10/07/2021

Il Giudice

Dott.ssa Giulia Paolini

Firmato Da: PAOLINI GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60485618fe57c3cd6bb3b175de11ef6c