

Tribunale | Perugia | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 18 ottobre 2021 | **n. 1373**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 11 ottobre 2021

Integrale

Condominio - Impianto riscaldamento centralizzato - Rinuncia utilizzazione - Spese manutenzione straordinaria - Obbligo pagamento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PERUGIA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice Onorario di Pace, dott. Carlo Gambucci, quale Giudice onorario del Tribunale di Perugia, ha pronunciato, in funzione di Giudice monocratico, la seguente

SENTENZA

nella causa n. 6135/2019 R.G. promossa da:

Società (...) S.r.l. (c.f. (...)), con sede in Roma alla via (...), in persona del L. R.P.T., Ing. Ma.Lu., rappresentata e difesa dall'avv. An.Fe., giusto mandato apposto in calce all'atto di citazione, domiciliata, ai fini del presente procedimento, presso l'avv. El.Fe., in Perugia, Via (...)

- attrice -

nei confronti di:

Condominio (...) di Via (...), in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore Dott. Ma.Ci., C.F.: (...) rappresentato e difeso, giusta procura speciale apposta in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Ta.Ci. ed elettivamente domiciliato in Perugia, via (...), presso lo studio del difensore

- convenuto -

OGGETTO: impugnazione delibere assembleari.

MOTIVI DELLA DECISIONE (art. 132 c.p.c.)

FATTO

Con atto di citazione notificato in data 25/11/2019 la parte attrice, società (...) S.r.l., impugnava la delibera condominiale adottata dall'Assemblea del Condominio (...) di Via (...) n. 93 il 05/07/2019, chiedendone in via principale l'annullamento per mancata constatazione della regolare convocazione e per violazione dei termini di convocazione ex art. 66 disp. att. cc..

Proponeva inoltre in subordine distinte censure di merito avverso la delibera predetta, con specifico riferimento ai punti 1, 2 e 4 dell'OdG.

Inoltre, con lo stesso atto proponeva opposizione avverso le seguenti ulteriori delibere condominiali: delibera del 21/05/10 (bilancio 2009), delibera del 16/05/2012 (bilancio 2011), delibera del 28/05/2013 (bilancio 2012), delibera del 14/03/2014 (bilancio 2013), delibera del 16/07/2015 (bilancio 2014 e I sem. 2015), con le quali erano stati, secondo la tesi attorea, illegittimamente addebitati alla

parte istante i consumi per riscaldamento, nonché talune "finte" spese di manutenzione centrale termica e nonostante che la medesima parte attrice si fosse da tempo distaccata dall'impianto di riscaldamento. La parte convenuta, Condominio (...) si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle avverse domande.

Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c., all'udienza del 12 febbraio 2021 questo giudicante, ritenuta la causa matura per la decisione, la rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 28 maggio 2021 le parti precisavano le rispettive conclusioni e, concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c., depositavano le memorie conclusionali e repliche. La causa viene pertanto decisa come di seguito.

DIRITTO

Così riassunti i fatti di causa debbono preliminarmente essere affrontate le eccezioni proposte dalla parte attrice in particolare riferite al lamentato difetto di regolare convocazione dell'assemblea condominiale del 05.07.2021 ed alla ammissibilità della domanda di accertamento della nullità delle residue delibere opposte. Quanto al primo quesito. Il condominio convenuto non ha in effetti fornito la prova della avvenuta tempestiva spedizione e del ricevimento della convocazione dell'assemblea, mentre la parte attrice (...) s.r.l. ha versato in atti il prospetto del tracciamento della raccomandata ottenuto da Poste Italiane, dal quale risulta che l'invio della convocazione dell'assemblea, in prima convocazione, del 4 luglio 2019 era avvenuto il 1 luglio 2019 e dunque in spregio del termine di legge di 5 giorni previsto dalla norma indicata.

Ai sensi dell'art. 66, comma 3, 2 periodo, delle disp. att. c.c., la mancata convocazione nel termine rende la delibera annullabile: "In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

Superflua pertanto ogni ulteriore delibazione dei motivi di merito dedotti in citazione avverso la medesima delibera, in quanto assorbiti dal lamentato vizio di convocazione dell'assemblea, con la conseguenza che la delibera condominiale adottata dall'Assemblea del Condominio (...) di Via (...) n. 93 il 05/07/2019 deve essere annullata per irregolare/tardiva convocazione.

Anche il secondo motivo di censura proposto dalla parte attrice attiene ad una questione di mero diritto ed in particolare alla questione di ammissibilità della domanda stessa. Il quesito proposto impone di stabilire se le delibere con le quali sono stati approvati taluni bilanci di esercizi condominiali precedenti debbano ritenersi nulle e non annullabili, in quanto riferite alla asserita "errata" ripartizione degli oneri di riscaldamento e se tali delibere, come sopra individuate, avrebbero potuto essere impugnate in questa sede in spregio al termine di 30 giorni previsto la domanda di annullamento di cui all'art. 1137, II comma, c.c..

Fonda la propria richiesta la parte attrice su uno specifico pronunciamento della Suprema Corte, invero minoritario e comunque riferito ad una specifica fattispecie, secondo il quale dovrebbe ritenersi nulla e di conseguenza non soggetta al ridetto termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia provveduto ad addebitare le spese per i consumi di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (per quanto è dato comprendere nella specie esaminata dalla S.C., si trattava di sottotetti non in alcun modo serviti dall'impianto di riscaldamento), ai quali non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, poiché dette delibere inciderebbero sui diritti individuali dei condomini, non limitandosi alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese: "In tema di condominio negli edifici, è nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 cod. civ. - la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese" Cass. civ. Sez. II, Sent. 03-10-2013, n. 22634.

Nel caso di specie, fermo restando il legittimo diritto del condomino di distaccarsi all'impianto centralizzato di riscaldamento senza alcuna necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, va ribadito che il condomino distaccatosi è comunque tenuto all'obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto" (Cass. 7518/2006 e Cass. 16365/2007), ed in particolare, ai sensi del 4 comma dell'art. 1.118 c.c., "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 aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma." Dunque il condomino che abbia operato il distacco dall'impianto centralizzato, cosa peraltro incontestata tra le parti, è comunque tenuto a sostenere taluni oneri riferibili alla manutenzione del comune impianto di riscaldamento e pertanto, posto che ad entrambe le parti in causa era noto che il condomino (...) S.r.l. non utilizzava il calore proveniente dall'impianto centralizzato per riscaldare i propri locali, era stata stabilita una quota forfettaria per il ristoro dei costi di manutenzione della caldaia e di dispersione dell'impianto.

La parte attrice contesta l'importo di tali addebiti citando in proposito la sentenza della Cassazione del 2019, che, replicando la precedente del 03.10.2013, n. 22634 e senza null'altro aggiungere, ribadisce: "E' nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. - la delibera assembleare che addebita le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), che non siano serviti dall'impianto di riscaldamento" Cass. civ. Sez. II, 13-06-2019, n. 15932. Aggiunge poi

l'attrice, essendo i propri consumi di riscaldamento integralmente cessati in esito al distacco, che le relative delibere sono ".... da considerarsi nulle, a fronte dell'illegittima richiesta di pagamenti per costi non più dovuti a seguito del distacco, con conseguente possibilità di far valere il vizio anche nel giudizio di opposizione, senza necessità di rispettare i limiti temporali di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. n. 15932/2019)". Nonostante ciò, ad una disamina più approfondita della problematica, deve rilevarsi che nella motivazione della precedente sentenza della S.C. del 2013, posta a fondamento di quella del 2019 e ad essa sovrapponibile, si legge: "Gli opposenti negavano di dover contribuire alle spese di riscaldamento poiché l'impianto non era ad essi comune e non era, comunque, destinato al servizio della loro unità immobiliare che, in fatto, non godeva di detto servizio ed era costituita dall'originario sottotetto dello stabile condominiale, poi trasformato in mansarda abitabile".

Su tale presupposto e precisamente sulla circostanza che ". l'impianto non era ad essi comune e non era, comunque, destinato al servizio della loro unità immobiliare che, in fatto, non godeva di detto servizio ed era costituita dall'originario sottotetto dello stabile condominiale, poi trasformato in mansarda abitabile" la Suprema Corte aveva ritenuto che "..... nella specie trattasi, infatti, di delibera incidente sui diritti individuali dei condomini (...), vertendosi sulla sussistenza del diritto e non sulla mera determinazione quantitativa del riparto spese, per avere il condominio addebitato a detti condomini importi relativi all'impianto di riscaldamento che la sentenza impugnata ha escluso riguardasse i locali siti ai piani sottotetto appartenenti ai residenti, per espressa disposizione del regolamento condominiale (non contestata dall'appellante condominio), costituente titolo contrario idoneo a vincere la presunzione di comproprietà dell'impianto di riscaldamento, ex art. 1117 c.c.." Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 27-06-2013) 03-10-2013, n. 22634.

La fattispecie appena esaminata è tuttavia profondamente diversa da quella oggetto della presente causa: nel primo caso l'impianto di riscaldamento condominiale non poteva dirsi comune alle unità immobiliari descritte, né dette unità immobiliari erano state servite in precedenza dall'impianto di riscaldamento condominiale, mentre nel caso di specie la parte attrice, pur avendo operato il distacco, deve ritenersi in ogni caso comproprietaria pro-quota dell'impianto condominiale di riscaldamento. In questa sede dunque si discute solamente del corretto addebito dei consumi di manutenzione e involontari applicati dal condominio alla parte attrice (...), tenendo presente che, come anche affermato dalla stessa parte attrice, i locali (...) erano comunque serviti da un impianto di riscaldamento che per iniziativa unilaterale del precedente proprietario, peraltro da ritenersi legittima ai sensi dell'art. 1.184 c.c., erano stati distaccati dall'impianto centralizzato del riscaldamento posto all'interno del locale caldaia.

Non si trattava pertanto di un garage o di un sottotetto (soffitta), per loro naturale destinazione non servati dall'impianto di riscaldamento condominiale, ma, al contrario, di locali ad uso commerciale al tempo serviti da un impianto di riscaldamento tuttora esistente che, nonostante l'intervenuto distacco unilaterale, è rimasto di proprietà di tutti i condomini, ivi inclusi quelli distaccati, i quali per tale motivo sono tenuti a corrisponderne, al pari degli altri, i costi di manutenzione ed eventualmente in ipotesi quelli di dispersione dell'impianto (consumi involontari) che nulla hanno a che vedere con il consumo di calore effettivamente necessario al riscaldamento dei locali posseduti. Da quanto precede consegue che la domanda avanzata dalla parte attrice attiene non tanto alla verifica in astratto dell'obbligo del condomino di contribuire alle spese generali predette, che nel caso esaminato dalla S.C. poteva avere senso, posto che si trattava di unità immobiliari non servite ab origine dall'impianto di riscaldamento, quanto piuttosto alla verifica della corretta contabilizzazione delle spese di manutenzione dell'impianto che, lungi da incidere sui diritti individuali dei condomini, non essendo attinenti alla sussistenza del diritto, sono riferiti più semplicemente alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese.

Dunque la domanda di dichiarazione di nullità delle delibere del 21/05/10 (bilancio 2009), del 16/05/2012 (bilancio 2011), del 28/05/2013 (bilancio 2012), del 14/03/2014 (bilancio 2013), e del 16/07/2015 (bilancio 2014 e I sem. 2015), non può trovare accoglimento in quanto inammissibile, essendo stata proposta oltre il termine perentorio di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per la loro regolare e tempestiva impugnazione. Da quanto precede consegue anche che le spese di causa debbano essere integralmente compensate tra le parti, atteso l'alternativo esito del presente giudizio.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni diversa deduzione ed eccezione disattesa così dispone:

- annulla la delibera condominiale del 05.07.2019 per violazione dei termini di convocazione dell'assemblea ex art. 66 disp. att. cc;
- dichiara inammissibile la domanda di nullità/annullamento delle delibere del 21/05/10 (bilancio 2009), del 16/05/2012 (bilancio 2011), del 28/05/2013 (bilancio 2012), del 14/03/2014 (bilancio 2013), e del 16/07/2015 (bilancio 2014 e I sem. 2015), in quanto tardivamente proposta.

Compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Perugia l'11 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 ottobre 2021.

Massima redazionale

Condominio - Impianto riscaldamento centralizzato - Rinuncia utilizzazione - Spese manutenzione straordinaria - Obbligo pagamento

In tema di condominio, 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 aggravii di spesa per gli altri condomini e, in tal caso, il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.