

Tribunale | Perugia | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 15 dicembre 2021 | n. 1718

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 dicembre 2021

Integrale

Condominio - Assemblea - Delibera - Dismissione impianto termico centralizzato - Necessità consenso unanime

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. 2212/2016 R.G. promossa da:

(...), nato (...) (c.f.: (...)) e residente in Gubbio (PG), Via (...), (...), nata (...) (c.f.: (...)) e residente in Gubbio (PG), Via (...), (...), nata (...) (c.f.: (...)) e residente in Gubbio (PG), Via (...), (...), nata (...) (c.f.: (...)) e residente in San Lazzaro di Savena (BO), Via (...), tutti elettivamente domiciliati in Perugia (PG), Via (...), presso lo studio dell'Avv. Ma.Mo. che li rappresenta e difende giusta procura apposta a margine dell'originale dell'atto di citazione;

- attori

nei confronti di:

"Condominio (...), Via (...) n. 2", C.F.: (...) in persona del Legale Rappresentante, pro tempore, (...) Sas, in persona del Legale Rappresentante Dr. Ma.Br., P. IVA: (...), società corrente in Umbertide, in Via (...), 2/a, elettivamente domiciliato in P.zza (...), (PG) presso e nello studio dell'Avv. Ma.Pe. che lo rappresenta e difende per delega apposta in calce alla comparsa di costituzione in giudizio;

- convenuto

OGGETTO: impugnazione delibere assembleari.

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

FATTO

Con atto di citazione notificato in data 29 marzo 2016 gli attori, (...) (medio tepore deceduto), (...), (...) e (...), impugnavano la delibera condominiale adottata dall'Assemblea del Condominio (...) il 30/07/2015, relativamente al punto n. 6) dell'ordine del giorno, chiedendo in via principale e previa sospensione dell'efficacia esecutiva, che ne fosse dichiarata la nullità, o che comunque fosse annullata, oltre al risarcimento del danno conseguente all'aumento delle spese di funzionamento e di manutenzione ordinaria dell'impianto termico centralizzato.

In sintesi, dopo che alcuni condomini si erano già distaccati in anni precedenti dall'impianto centralizzato, che altri avevano chiesto a loro volta di farlo e che nel frattempo si fosse manifestata la necessità di significativi interventi di manutenzione straordinaria per la messa norma la centrale termica, l'assemblea del condominio in data 30/07/2015, approvava a maggioranza, con il voto contrario degli odierni attori, il punto n. 6) dell'O.d.G. nel modo seguente: "Dopo ampia discussione e considerate le relazioni tecniche acquisite dal

Condominio nel corso degli anni, considerato che l'impianto condominiale termico centralizzato necessita di spese straordinarie rilevanti, come indicato nelle predette perizie, considerato inoltre che tre condomini ad oggi risultano già distaccati da tale impianto termico centralizzato e che altri tre condomini hanno espresso la volontà di distaccarsi a breve, si pone in votazione la proposta di non avvalersi più dell'impianto condominiale termico centralizzato e di provvedere autonomamente al riscaldamento delle proprie unità immobiliari."

Dunque, riteneva la parte attrice, che la delibera del 30/07/2015 dovesse ritenersi nulla perché non supportata da alcuna relazione che attestasse le presunte "cause di forza maggiore", che avrebbero legittimato la decisione di non utilizzare ulteriormente l'impianto condominiale.

Inoltre, avendo l'assemblea autorizzato il distacco incondizionato dall'impianto centralizzato, aveva anche adottato tale decisione in violazione dell'art. 1118, comma 4, c.c., che impone ai distaccanti di dimostrare, con idonea relazione tecnica, che: "dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini", richiamando in proposito il testo della deliberazione condominiale di autorizzazione degli ulteriori condomini a "... non avvalersi più dell'impianto condominiale termico centralizzato e di provvedere autonomamente al riscaldamento delle proprie unità immobiliari".

Peraltro la delibera avrebbe reso l'impianto sostanzialmente inservibile all'uso ed al godimento degli attori, in quanto essendo utilizzato solo da due appartamenti, benché progettato e dimensionato per servirne nove, era stata adottata in violazione dell'art. 1120 ultimo comma c.c., che vieta le innovazioni "che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino". Il condominio convenuto, nel costituirsi in giudizio, contestava in toto le avverse deduzioni e concludeva per il rigetto delle avverse domande e perché fosse accertata la legittimità e la regolarità della delibera condominiale del 30.07.2015 impugnata. Con provvedimento reso fuori udienza da questo giudicante in data 11 dicembre 2016, veniva disposta la sospensione dell'efficacia delle determinazioni assunte dalla assemblea condominiale e venivano concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c..

Il provvedimento di sospensiva veniva reclamato e successivamente confermato dal Collegio e di seguito veniva disposta apposita CTU.

Completata l'istruttoria con l'assunzione delle prove orali ammesse, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 10 settembre 2021, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. cui seguiva il deposito delle memorie conclusionali e repliche e viene decisa come di seguito.

DIRITTO

Così riassunti i fatti di causa, non può esimersi questo giudicante dal ribadire, con riferimento alla denunciata nullità della delibera assembleare del 30.07.2015, O.d.G. n. 6), quanto già anticipato nella fase cautelare della causa con l'ordinanza del 19 dicembre 2016.

Con la predetta ordinanza si dava atto del mutato assetto legislativo, introdotto dalla novella del 2012 in materia di condomino, per il quale l'art. 1118 c.c. esclude la facoltà per i condomini di distaccarsi unilateralmente dall'impianto di riscaldamento centralizzato, se non nell'ipotesi in cui il distacco non comporti notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.

Onerati della prova di quanto precede sono i condomini che intendono procedere al distacco.

Si faceva inoltre rilevare con l'occasione che, aldilà delle relazioni peritali già disposte, appariva improbabile, secondo la comune esperienza, che il progressivo distacco di 7 condomini, su nove totali, non potesse non generare i "... notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.." avvertiti dall'art. 1118 c.c..

Si precisava altresì, ritenuto che l'oggetto della presente controversia consistesse non tanto, o non solo, nella predetta verifica della sussistenza delle condizioni idonee a consentire il distacco dei condomini dall'impianto centralizzato condominiale, quanto piuttosto nell'accertamento della sussistenza del potere dell'assemblea condominiale di decidere, a maggioranza e non all'unanimità dei condomini, la totale dismissione dell'impianto condominiale centralizzato del riscaldamento, come emerge chiaramente dal punto n. 6) dell'O.d.G. della delibera assembleare del 30 luglio 2015, opposto in questa sede, approvato nonostante il voto contrario di taluni condomini. Ritiene in proposito questo giudicante che la delibera dell'assemblea condominiale con la quale viene chiaramente approvata la dismissione dell'impianto termico centralizzato non poteva essere adottata senza il consenso unanime di tutti i condomini, in quanto tale scelta consiste nell'eliminazione di un servizio comune, innovazione che deve ritenersi vietata perché rende inservibile all'uso il bene comune, magari anche nei confronti di un solo condomino.

È dunque radicalmente nulla la delibera che, in assenza di un consenso prestato da tutti i condomini, sottrae beni o impianti comuni alla loro destinazione rendendoli inservibili, ove non sia stata effettuata la previa verifica dell'impossibilità irreversibile del funzionamento dell'impianto o la delibera sia stata adottata in mancanza dei previsti presupposti di legge.

Dal punto di vista normativo infatti deve ritenersi che l'attuale assetto normativo tende a non favorire la sostituzione dell'impianto centralizzato con singoli impianti posti a servizio delle diverse unità abitative, poiché ai sensi dell'articolo 4, comma 9, del D.P.R. n. 59/2009 la trasformazione in impianti con produzione di calore separata, negli edifici esistenti con numero di unità abitative superiore a 4 e comunque nell'ipotesi di impianto di riscaldamento centralizzato di potenza di almeno 100 kW, è consentita solo in presenza di cause tecniche o di forza maggiore che debbono essere indicate nella relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico, depositata in Comune.

Inoltre in caso di ristrutturazione o di installazione dell'impianto termico, è obbligatorio, ove tecnicamente possibile, l'introduzione sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.

È pur vero che l'originaria formulazione dell'art. 26, comma 2, della legge della legge 10/1991 prevedeva per gli interventi in parti comuni volti al contenimento del consumo energetico, compresi quelli di cui all'art. 8 della medesima legge, la trasformazione di impianti di riscaldamento centralizzati in impianti unifamiliari, da approvarsi con maggioranze ridotte.

Ma essendo stato successivamente eliminato il riferimento all'art. 8 dall'art. 7 del D.Lgs. 311/2006, è stato reintrodotta il principio dell'unanimità dei condomini, non rispettata nel caso di specie.

Allo stesso modo la delibera impugnata deve ritenersi insanabilmente viziata per la già riferita violazione dell'art. 1118, comma 4, c.c., che consente la possibilità di distacco del condomino purché: "dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini".

Sul punto è stata disposta idonea CTU che ha fornito indicazioni più che condivisibili, nonostante le censure svolte nei suoi confronti dal CTP dalla parte convenuta e dalla sua difesa, in quanto la disamina proposta dal CTU, appare basata su un approfondito esame del caso e giungendo a conclusioni frutto di valutazioni coerenti rispetto alle premesse di fatto note e contemporaneamente prive di errori sul piano logico e su quello giuridico. Il CTU chiarisce in primo luogo, di essersi affidato, per la verifica commissionatagli un'analisi qualitativa, piuttosto che analitica: "In merito alla definizione dell'eventuale squilibrio dell'impianto a seguito dei distacchi lo scrivente ha valutato attentamente se determinarlo per via analitica o qualitativa optando per quest'ultima in quanto un calcolo analitico in assenza di elementi come lunghezze e diametro delle tubazioni, contenuto d'acqua delle stesse e dell'impianto e altri dettagli impossibili da determinare nel corso delle indagini svolte e dei sopralluoghi esperiti condurrebbero a risultati inaffidabili. Per determinare l'eventuale sbilanciamento dell'impianto lo scrivente ha esaminato i dati raccolti durante il sopralluogo soprattutto quelli derivanti dall'indagine termografica e la bibliografia disponibile sull'argomento".

Venendo dunque agli squilibri conseguenti ai progressivi distacchi dall'impianto centralizzato, il CTU riferisce che: "...l'impianto, nel tentativo di autobilanciarsi riduce al minimo, se non annulla, la circolazione in quelle colonne montati facendo questo però i rendimenti della caldaia calano vertiginosamente in quanto essendo del tipo on-off non parzializza il suo carico ed effettua numerosi cicli di accensione e spegnimento". Ed ancora: "... lo sbilanciamento dell'impianto è stato accettabile fino al 2016, ovvero fino a che 6 dei 9 condomini erano allacciati, dal 2016 in avanti ovvero con solo 3 condomini allacciati lo sbilanciamento è stato tale da generare notevoli squilibri di funzionamento con considerevole calo di rendimento del generatore che risulta anche decisamente sovradimensionato per le utenze asservite".

Le conclusioni del CTU sono dunque chiare e non lasciano spazio a dubbi sulla circostanza che l'impianto a seguito del distacco degli ultimi tre condomini risulta afflitto da notevoli squilibri di funzionamento.

Non sussiste alcun dubbio quindi che i distacchi che la delibera di cui al punto n. 6) dell'O.d.G. del 30 luglio 2015, aveva implicitamente autorizzato, abbiano generato i notevoli squilibri di funzionamento che l'art. 1118, comma 4, c.c. cerca di scongiurare, con la conseguenza che la delibera stessa deve ritenersi, anche sotto questo profilo, nulla, quantomeno per violazione di legge.

Esaurita nel modo che precede la disamina circa la legittimità della delibera impugnata, deve rilevarsi che complessa appare la valutazione della domanda di risarcimento del danno avanzata dalla parte attrice.

Se da un lato l'elaborato del CTU ha chiaramente affermato che il distacco degli altri condomini ha generato un notevole squilibrio di funzionamento dell'impianto complessivamente inteso, dall'altro non consente di poter quantificare i maggiori costi sostenuti dai residui condomini che hanno continuato ad utilizzare il servizio centralizzato: "Come visibile dai dati l'andamento dei consumi è totalmente casuale e non permette di definire in via analitica o statistica nel corso del periodo in analisi, l'incremento o il decremento dei costi a carico dei condomini rimasti. L'aggiunta degli ulteriori 2 anni di consumi 2018-2019 presenta una stabilizzazione dei consumi a carico dei condomini rimasti con costi superiori a quelli sostenuti negli anni precedenti (anche in considerazione della mancata suddivisione di oneri fissi, variabili, le imposte e altro presenti in bolletta con gli altri condomini).

Come già affermato nella relazione l'andamento dei consumi è totalmente casuale e non permette di definire in via analitica o statistica nel corso del periodo in analisi, l'incremento o il decremento dei costi a carico dei condomini rimasti". È noto tuttavia che la prova dell'effettiva esistenza del danno e della sua entità deve essere fornita dal danneggiato, tenuto ad indicare tutti gli elementi indispensabili sia per l'accertamento della sussistenza del danno che del suo ammontare.

Poiché non è stato possibile accertare tale importo attraverso la CTU, non resta pertanto che procedere ad una liquidazione secondo equità ai sensi dell'art. 1226 c.c., tenendo presente che detto criterio ha natura squisitamente suppletiva e che vi si può fare ricorso nel solo caso in cui l'impossibilità della stima esatta del danno sia oggettiva e incolpevole, non potendosi utilizzare detta modalità per sopperire alle carenze o alle decadenze istruttorie nelle le parti fossero incorse: "La liquidazione equitativa del danno può ritenersi legittima nel solo caso in cui il danno stesso sia non meramente potenziale, bensì certo

nella sua esistenza ontologica, pur non essendo suscettibile di prova del "quantum", e richiede, altresì, onde non risultare arbitraria, l'indicazione di congrue, anche se sommarie, ragioni del processo logico sul quale è fondata." Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 17-11-2020, n. 26051.

Non essendo incorsa la parte attrice carenze o alle decadenze istruttorie ed essendo risultata l'impossibilità della stima esatta del danno, da ritenersi oggettiva ed incolpevole, ritiene questo giudicante che debba ritenersi congrua la liquidazione di Euro 500,00, per i danni complessivamente subiti dalla parte attrice tutta, in seguito al distacco degli altri condomini dall'impianto centralizzato del riscaldamento.

Da quanto precede consegue infine che le spese tutte del giudizio debbano essere poste a carico del condominio convenuto soccombente.

P.Q.M.

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

- accerta e dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea del Condominio (...), Via (...) n. 2, in data 30/07/2015, relativamente al punto 6 all'ordine del giorno;
- condanna il Condominio convenuto, in persona dell'Amministratore pro tempore, al risarcimento del danno subito dalla parte attrice che qui si liquida in complessivi Euro 500,00;
- pone a carico della parte convenuta le spese di lite che vengono qui liquidate in favore della parte attrice nella misura di Euro 518,00 per spese esenti e di Euro 4.000,00 per i compensi professionali della causa di merito, nella misura di Euro 2.500,00 per i compensi professionali del reclamo e nella misura di Euro 1.000,00 per i compensi professionali della fase di mediazione.

Il tutto oltre r.f. ai sensi dell'art. 2 del D.M. 55/14, IVA e CAP come per legge.

Così deciso in Perugia il 13 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 dicembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 dicembre 2021

Massima redazionale

Condominio - Assemblea - Delibera - Dismissione impianto termico centralizzato - Necessità consenso unanime

In tema di condominio, la delibera dell'assemblea condominiale con la quale viene chiaramente approvata la dismissione dell'impianto termico centralizzato non può essere adottata senza il consenso unanime di tutti i condòmini, in quanto tale scelta consiste nell'eliminazione di un servizio comune, innovazione che deve ritenersi vietata perché rende inservibile all'uso il bene comune, magari anche nei confronti di un solo condomino. È dunque radicalmente nulla la delibera che, in assenza di un consenso prestato da tutti i condòmini, sottrae beni o impianti comuni alla loro destinazione rendendoli inservibili, ove non sia stata effettuata la previa verifica dell'impossibilità irreversibile del funzionamento dell'impianto o la delibera sia stata adottata in mancanza dei previsti presupposti di legge.