

N. R.G. 492/2021



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA**

Sez. CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Modolo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **492/2021** promossa da:

... (C.F. ...), nato a ... (...) il ..., e ... (C.F. ...), nata a ... (B...) il ..., entrambi residenti a ... (...), Via .. , rappresentati e difesi dall'Avv. ... (..), del Foro di Milano, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio professionale sito in Milano (MI), Via ... in forza di procura allegata all'atto di citazione

ATTORI

contro

CONDOMINIO ... [C.F.: ... ], corrente in ... (AO), Loc. ... , in persona del suo amministratore pro tempore, ... in persona del suo l.r.p.t. Sig. ..., corrente in Aosta Via ..., elettivamente domiciliato in Aosta Via ..., presso lo Studio dell'Avv. .. [C.F.: ...] giusta delega allegata alla comparsa costitutiva

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Conclusioni di parte attrice:

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Aosta, contrariis reiectis, così giudicare:

Nel merito: A) Per tutte le ragioni esposte in fatto e in diritto, accertare la legittimità del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato da parte degli attori e, per l'effetto, dichiarare l'invalidità e/o nullità della delibera impugnata del 16 Agosto 2019 al Punto 5 dell'OdG;

B) Condannare il condominio convenuto a rimborsare agli attori tutte le spese condominiali sostenute afferenti i consumi di riscaldamento volontario, dalla data di formalizzazione dell'avvenuto distacco, ossia dall'1 Aprile 2018, nella misura di € 1.967,09# o nella diversa misura ritenuta di giustizia, e di tutte le successive spese attribuite agli attori e corrisposte a titolo di consumo volontario di riscaldamento, nonché delle spese sostenute per la mediazione obbligatoria pari ad € 1.963,40# o nella maggiore o minor somma ritenuta di giustizia;

C) Nel merito, in subordine: Accertato l'intervenuto distacco da parte degli attori l'1 Aprile 2018, per tutte le ragioni esposte in fatto e diritto, condannare il convenuto a rimborsare gli attori delle spese condominiali di riscaldamento, nella misura del consumo volontario corrisposte dalla data del distacco,



ossia dall'1 Aprile 2018 per € 1.967,09# o nella diversa misura ritenuta di giustizia, oltre alle successive, a titolo di arricchimento senza causa;

D) Con vittoria di spese di causa, compresi tutti i costi di trasferta sostenuti, e compensi professionali di causa. In via istruttoria: ammettersi ampio e libero interrogatorio formale delle parti, nonché prova testimoniale sulle circostanze dedotte in premessa, da ritenersi quali capitoli di prova preceduti dalla locuzione “vero che”, nei confronti dei testi che ci si riserva di indicare nei termini di legge, oltre a prova testimoniale contraria a quella eventualmente formulata da parte avversa.

Conclusioni di parte convenuta:

Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Aosta:

IN VIA PRINCIPALE - rigettare in toto le domande attoree.

Con i provvedimenti di legge.

Con riserva di ogni diritto ed interesse.

Con il favore di spese ed onorari.

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione 26.4.2021 gli attori convenivano in giudizio il Condominio ... al fine di chiedere la dichiarazione di invalidità e/o nullità della delibera 16.8.2019, punto 5 all'o.d.g., ottenere la restituzione delle somme versate a titolo di consumo volontario dopo la data del distacco e il rimborso delle spese legali.

Il condominio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attoree.

La causa veniva istruita tramite CTU, venivano rigettate le ulteriori istanze istruttorie, la causa veniva trattenuta a decisione all'udienza del 28.4.2023.

### Motivi della decisione

Il contenzioso tra origine dal distacco operato dagli attori dal riscaldamento centralizzato condominiale. Gli attori, comproprietari di un'unità immobiliare facente parte del condominio convenuto, procedevano infatti al distacco della propria unità dal riscaldamento condominiale; a tal fine inviavano comunicazione del 1 aprile 2018 con allegata perizia termotecnica attestante l'assenza di squilibri per l'impianto e di aggravii di costi per il condominio.

Gli attori riferiscono che il condominio, con assemblea del 29 dicembre 2018, al Punto 2 dell'ODG, approvava il preventivo 2018-2019 che addebitava le spese di consumo volontario per gli attori e che, di fatto, negava quindi la legittimità dell'intervenuto distacco dall'impianto centralizzato; che con successiva assemblea del 4 gennaio 2020, al punto 6 dell'ODG, veniva approvato il consuntivo 2017 - 2018 e relativo riparto.

Il condominio con assemblea 16.8.2019, al punto 5 all'o.d.g., deliberava di incaricare l'amministratore di ripristinare lo stato di fatto ante distacco degli attori, precisamente l'assemblea deliberava: *“La Signora ... sottolinea che presumibilmente a causa del distacco operato dall'Ing. ... all'interno del suo alloggio, in occasione del soggiorno avvenuto nel mese di novembre, la stessa non è riuscita a superare la temperatura di gradi 12 all'interno del suo appartamento. Pertanto si presume che il distacco dell'Ing. ... abbia creato uno sbilanciamento della distribuzione del riscaldamento. L'assemblea unitamente a quanto sopra e soprattutto in carenza di documentazione come previsto dalla vigente legislazione dà incarico all'amministratore di attivarsi affinché venga ripristinato nell'immediato lo stato di fatto ante distacco dell'Ing. ..., con oneri a carico di quest'ultimo; delibera questa approvata con 820,13 millesimi favorevoli”*.

Gli attori producevano integrazione alla perizia del termotecnico a sostegno della legittimità del proprio distacco.



Gli attori impugnano la delibera del 16 agosto 2019 al punto 5 all' o.d.g. e chiedono riconoscersi la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale.

Gli attori versavano la somma di euro 1.967,00 per consumi di riscaldamento volontario dal 1 aprile 2018 di cui chiedono il rimborso.

Il condominio eccepisce che la delibera del 16.8.2019 non è nulla, ma semmai annullabile, e che l'attore ha agito in giudizio oltre il termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.; osserva che l'art. 36 del Regolamento di Condominio prevede l'obbligo di utilizzo del riscaldamento centralizzato anche nei periodo in cui l'alloggio non è abitato trattandosi di norma statutaria inderogabile.

\*\*\*

Veniva esperita CTU da cui risultava che il distacco dell'unità attoree non influiva sul funzionamento dell'impianto e che non costituiva aggravio di spesa, anche alla luce del riparto millesimale che il CTU riteneva non conforme alla normativa vigente. L'unità attorea risultava effettivamente distaccata e munita di stufe elettriche per il riscaldamento.

Si ritiene che il diritto potestativo di ciascun condomino di abdicare dall'uso dell'impianto comune di riscaldamento, affinché possa costituirsi un impianto autonomo, operi sempre qualora l'interessato provi che dal distacco non deriverà né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione dei servizi. I condomini legittimamente distaccati dall'impianto di riscaldamento centralizzato sono esonerati dal pagamento delle spese di esercizio dell'impianto medesimo; rimangono, invece, obbligati a contribuire alle spese straordinarie e di conservazione qualora l'impianto conservi, dopo il distacco, la natura di bene di proprietà comune, con la possibilità per gli stessi condomini, in caso di ripensamento, di allacciare nuovamente la propria unità immobiliare all'impianto centralizzato. Ciò presuppone che il condomino distaccandosi non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condòmini. L'insussistenza di tali pregiudizi deve essere provata dal condomino, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi (C. Cass, sent. n. 25559/2023).

Parte attrice ha fornito la prova di aver comunicato l'intenzione di procedere al distacco e di aver fornito la prova, tramite perizia termotecnica, allegata alla comunicazione di distacco inviata via PEC all'amministratore, che tale distacco non determini notevoli squilibri di funzionamento all'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condomini. La relazione fornita dal perito ... precisava che *“dal punto di vista tecnico non comporta inconvenienti di funzionamento per l'impianto stesso e non pregiudica in alcun modo la fruibilità di calore degli alloggi che restano collegati”* e che *“dal punto di vista energetico l'energia dispersa dall'impianto di distribuzione (tubazioni) e dallo scambiatore di calore resterà uguale, ma il costo sarà suddiviso tra un minor numero di utenti, in quanto l'impianto deve restare in funzione per il restante condominio”*.

Anche la CTU effettuata in corso di causa ha confermato che il distacco non determina alcuno squilibrio, essendo l'alloggio distaccato equiparabile ad un alloggio con riscaldamento spento, e che ciò non determini un aggravio di spesa. Il CTU precisa che il riparto della spesa per consumo involontario, da ripartirsi tra le restanti 135 unità facenti parte del condominio, peraltro utilizzate saltuariamente trattandosi di case per le vacanze, sulla base del corretto sistema di contabilizzazione previsto per legge, non reca aggravio di spesa per i condomini non distaccati.

Molto si discute sulla seconda delle condizioni poste dal legislatore come presupposto indefettibile per la legittimità del distacco di un condomino dall'impianto centralizzato, ossia sull'insussistenza dell'aggravio di spesa. Di regola, il distacco di una unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento o di condizionamento centralizzato dovrebbe comportare un minor consumo globale di energia e quindi,



in termini assoluti, un risparmio di spesa. Ma tale assunto non è scontato, perché il minor consumo, conseguente al distacco, non determinerà un aggravio di spesa per i condòmini che continuano ad utilizzare l'impianto solo quando la minore spesa per consumi sarà pari o superiore alla quota di spesa di riscaldamento che faceva carico in precedenza all'unità distaccata. La tecnica ha ampiamente dimostrato che la conseguenza immediata e diretta del distacco anche di una sola unità immobiliare da un impianto di riscaldamento o condizionamento centralizzato è l'aumento - seppur minimo - dei costi pro-capite per i condòmini che ne continuano ad usufruire. Quindi, la norma per avere un senso applicativo deve essere interpretata nel senso di consentire il distacco anche in presenza di aggravii di spesa per gli altri condòmini, purché anch'essi, come per gli squilibri di funzionamento, non siano "notevoli". Una simile interpretazione non impedirebbe, infatti, in maniera assoluta il distacco, a differenza di quanto accadrebbe se l'aggettivo "notevole" non fosse stato previsto anche rispetto agli aggravii di spesa. In realtà dalla vaga formulazione dell'ultimo comma della norma citata non è chiaro se il distacco non sia consentito per il solo fatto che comporta un aggravio di spesa per gli altri condòmini o se è necessario che tale aggravio sia "notevole". La prima soluzione sembra preferibile, in considerazione del principio che l'esercizio di un diritto non può risolversi in un danno per gli altri condòmini. Il legislatore tra le parole «notevoli squilibri di funzionamento» e «aggravii di spesa» ha utilizzato la disgiunzione "o". Questo vuol dire che l'aggettivo "notevoli" è accostato unicamente agli squilibri di funzionamento, ma non agli aggravii di spesa. Ne deriva che, secondo il dato letterale della norma, è sufficiente un aumento pure di pochi centesimi di spesa a carico degli altri condòmini perché si concretizzi «l'aggravio di spesa» e quindi il distacco sia illegittimo. Sul tema, non si ravvisano precedenti giurisprudenziali che abbiano fatto un'analisi precisa del problema interpretativo e, per quanto molti interpreti abbiano ritenuto che, nella nota sentenza Cass. civ., sez. un., 3 novembre 2016, n. 22235, la Cassazione abbia optato per una interpretazione restrittiva, dalla sua attenta lettura non si evince una chiara e netta posizione della Suprema Corte sull'argomento. Per gli ermellini, il condòmino che intende distaccarsi deve fornire la prova che «dal suo distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini», e la preventiva informazione dovrà necessariamente essere corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale egli possa dimostrare l'assenza di «notevoli squilibri» e di «aggravii» per i condòmini che continuano a servirsi dell'impianto. Il condòmino è esonerato dall'onere della prova soltanto nel caso in cui l'assemblea abbia autorizzato il distacco dall'impianto centralizzato sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei suddetti presupposti. Ne deriva che in presenza di squilibri nell'impianto condominiale o di aggravii di spesa per gli altri condòmini, il distacco è certamente illegittimo e l'autore potrà essere chiamato al ripristino dello status quo ante. In effetti, la giurisprudenza di legittimità non ha mai affrontato il problema dell'interpretazione letterale del comma 4 dell'art. 1118 c.c., né sembra possibile considerare a priori illegittimo il distacco che abbia comportato un aggravio di spesa, se compensato da una contribuzione del condòmino per il c.d. prelievo involontario (energia corrispondente alle dispersioni della rete di distribuzione). Questo tipo di consumo di energia viene ripartito in base ai "millesimi di riscaldamento" e, quindi, di regola anche a carico dei condòmini che si sono distaccati dall'impianto centralizzato (v. art. 9, comma 5, lett. d, del d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che richiama espressamente la normativa tecnica UNI 10200 e indica i criteri di ripartizione dei prelievi involontari di energia termica). La stessa sentenza in commento individua uno dei punti a sfavore del Condominio nel non aver effettuato la diagnosi energetica del fabbricato, che stabilisce in modo inequivocabile le percentuali delle due quote da ripartire: la quota fissa (a carico di tutti i condòmini) e la quota variabile (solo a carico di quelli che sono ancora collegati all'impianto centralizzato) (Trib. Torino, sent. n. 6078/2017).



\*\*\*

Si ritiene, come da giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, che la delibera che vieta al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, non solo sia nulla, ma neppure il regolamento condominiale potrà impedire il distacco al condomino, anche qualora abbia natura contrattuale, trattandosi di diritto indisponibile del condomino ai sensi dell'art. 1118 c. 4 c.c. (Cassazione civile sez. II, 02/11/2018, n. 28051). Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138, comma 4, del Cc e non può menomare i diritti che ai condomini derivino dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Deriva da quanto precede, pertanto, che la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che vieti in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, se il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento. Le condizioni per il distacco dall'impianto centralizzato, vanno – in particolare – ravvisate nell'assenza di pregiudizio al funzionamento dell'impianto e comportano il conseguente onere, in applicazione del principio contenuto nell'articolo 1123, comma 2, del codice civile, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato. In tal caso il condomino che opera il distacco è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso (C.Cass. sez. II, 21/05/2020, n.9387).

Si ritiene pertanto che la delibera del 16.8.2019, punto 5 all'o.d.g., che dispone il riallaccio degli attori all'impianto centralizzato sia nulla per violazione del diritto indisponibile del condomino di cui all'art. 1118 c. 4 c.c..

\*\*\*

In merito alla richiesta di rimborso delle somme versate a titolo di spese di riscaldamento in data successiva al distacco, si ritiene che tale domanda non possa essere accolta in quanto gli attori non hanno impugnato le delibere di approvazione dei rendiconti e dei riparti sulla base dei quali tali somme sono state richieste (Tribunale Roma, 23/01/2017).

Non si ritiene neppure accoglibile la domanda subordinata di arricchimento senza causa trattandosi di azione residuale; si ribadisce che gli attori avrebbero dovuto impugnare le delibere di approvazione dei rendiconti e relativi riparti ai sensi dell'art. 1137 c.c. (C.Cass. n. 20528/2017).

\*\*\*

Stante la reciproca soccombenza si compensano le spese di lite, ad accezione delle spese di CTU che, avendo ad oggetto la prova della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato ed essendo il condominio soccombente su tale punto, andranno poste a carico del condominio. Le spese di CTU sono già state liquidate con decreto 13.6.2023 in euro 4.754,52 ex art. 11 DM 182/2002, euro 300,00 ex art. 12 DM 182/2002, oltre € 108,00 per spese imponibili ed oltre accessori di legge.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara la nullità della delibera del 16.8.2019 al punto 5 all'o.d.g.

compensa tra le parti le spese di lite ad eccezione delle spese di CTU che pone a carico di parte convenuta nella misura di euro 5.054,52, oltre euro 108,00 per spese imponibili, oltre accessori di legge.

Aosta, 9 ottobre 2023

Il Giudice  
dott. Simona Modolo

