

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

la dott. ssa Lavinia Fanelli, in funzione di Giudice Unico di primo grado,
V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n 58673/23 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

Parte_1 CF. *C.F._1*

elettivamente domiciliata in Roma, Largo Bacone n. 16 presso lo studio dell'avv. Giuseppe Marinaci che la rappresenta e difende con procura in margine all'atto di citazione

ATTRICE

E

Controparte_1 cf. *P.IVA_1*

elettivamente domiciliato in Roma, via Augusto Aubry n. 1 presso lo studio dell'avv. Claudio Turci che lo rappresenta e difende con procura in calce alla comparsa di risposta

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 29.12.2023, l'attrice ha convenuto in giudizio il Condominio in Roma, *CP_1*, chiedendo l'accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e la declaratoria di nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 13.10.2023, relativamente ai punti nn. 1, 2 e 3 dell'ordine del giorno, concernenti rispettivamente: il Consuntivo Gestione Riscaldamento 2022/2023 e relative ripartizioni; il Preventivo Gestione Riscaldamento 2023/2024 e relative ripartizioni; il Preventivo Sostituzione Caldaia 60% e relative ripartizioni.

Si costituiva il CP_1 che eccepiva in via preliminare l'inammissibilità e/o l'improcedibilità della domanda attorea e, nel merito, contestava quanto *ex adverso* affermato, chiedendo il rigetto delle domande attrici sul rilievo - fra l'altro - che l'art. 4 del regolamento condominiale vietava il distacco.

Espletata CTU, all'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 16-07-2026, la causa veniva trattenuta in decisione.

In via preliminare, con riguardo all'eccezione di incompetenza sollevata dal convenuto, è necessario ricordare che - secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. 9068/22) - nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato e non sulla base dell'importo della quota di spesa contestata dal singolo condomino ricorrente.

Ne discende che, benché nel presente giudizio il valore del *petitum* sia inferiore a 10.000 euro con riferimento alle spese di imputazione riferibili alla parte attrice, nondimeno il valore della delibera - che verrebbe annullata con effetti *erga omnes* - sarebbe superiore al predetto importo, di guisa da radicare la competenza del Tribunale.

Va altresì respinta l'eccezione di nullità della *vocatio in ius*, posto che la costituzione del CP_1 con difese nel merito consente di sanare i vizi dedotti.

Non merita accoglimento neppure l'eccezione di tardività dell'impugnazione della delibera sollevata dal convenuto.

Al riguardo si registra un orientamento uniforme da parte della giurisprudenza di merito più recente, la quale ritiene pacifico che la comunicazione della domanda di mediazione determini l'interruzione del termine perentorio di trenta giorni di cui all'art. 1137 cc, il quale ricomincia a decorrere *ex novo* a far data dal verbale di mancata conciliazione.

L'impugnazione della delibera del 13.10.2023 deve dunque considerarsi tempestiva, essendo stata la domanda di mediazione notificata al CP_1 il 3.11.2023 (v. all. 6 atto di citazione) ed essendo stato il verbale di mancata conciliazione depositato in data 7.12.2023 (v. all. 7 atto di citazione).

Quanto al divieto di distacco sancito dall'art. 4 del citato regolamento condominiale - idoneo secondo il convenuto a precludere la possibilità del distacco ex art. 1118 co. 4 cc da parte dell'attore stante la sua asserita natura negoziale - risulta ormai consolidato l'orientamento giurisprudenziale che esclude detto effetto preclusivo, attesa la portata degli interessi che la norma *de qua* intende presidiare.

Secondo l'interpretazione fornita dalla Cassazione, infatti, *<<la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dagli artt. 1118, quarto comma, c.c. (secondo l'attuale formulazione), 26, quinto comma, della legge n. 10 del 1991, e 9, quinto comma, del d.lgs. n. 102 del 2014 (come modificato dall'art. 5, primo comma, lett. i, punto i, del d.lgs. n. 141/2016), diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o non meritevole di tutela>>* (Cass. 6490/2026; Cass. 18131/2020).

Deve quindi considerarsi inefficace - siccome affetta da nullità - la clausola contenuta nell'art. 4 del regolamento condominiale, la quale preclude al condòmino - quand'anche in presenza dei presupposti di cui all'art. 1118 co. 4 cc - di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune.

Merita, invece, accoglimento la domanda attorea tesa all'accertamento della legittimità del distacco.

Al riguardo occorre premettere che la rinuncia all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato è stata codificata con la riforma del condominio (l. n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013) che ha previsto, all'[art. 1118, comma 4, c.c.](#), la possibilità per il singolo condòmino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini: in presenza di tali condizioni, il distacco si configura quale vero e proprio diritto del singolo partecipante, che prescinde dal malfunzionamento dell'impianto centrale di riscaldamento.

Ebbene, nel caso in esame, come è emerso dalla consulenza tecnica effettuata, il distacco operato dall'attore non ha determinato uno squilibrio atto a pregiudicare l'erogazione del servizio, né tantomeno aggravii di spesa per i fruitori del servizio centralizzato di riscaldamento dipendenti da dispersioni di calore.

Le conclusioni del CTU appaiono condivisibili, in quanto tecnicamente motivata e coerente nelle deduzioni logiche evidenziate.

Quanto al primo presupposto, il consulente ha evidenziato che l'impianto termico condominiale è stato adeguato al D.Lgs. n. 102/2014 per la contabilizzazione indiretta del calore e che detto intervento ha previsto l'installazione di valvole termostatiche e contabilizzatori su ciascun radiatore di ogni appartamento. Contestualmente, le vecchie pompe di circolazione a portata fissa sono state sostituite con modelli ad inverter.

Grazie a queste modifiche, il sistema non lavora più a regime costante, ma è diventato un impianto a portata e prevalenza variabile (IPV): il flusso del fluido termovettore si adatta così, in tempo reale, alle richieste energetiche delle singole abitazioni. Il che permette ai condomini di parzializzare o azzerare i propri consumi volontari semplicemente chiudendo le valvole del proprio appartamento, in base alle proprie esigenze di tempo e temperatura.

Di conseguenza, dal punto di vista prettamente tecnico, il distacco dell'interno 10 dall'impianto centralizzato — anche se sommato a un precedente distacco già avvenuto al piano terra — non può causare squilibri nel funzionamento generale del sistema.

Quanto al secondo presupposto, invece, la relazione del CTU ha evidenziato come la diminuzione del numero di utenze collegate non abbia determinato un minore rendimento dell'impianto centralizzato (con conseguente potenziale aumento del consumo energetico medio per singolo appartamento). Ciò in quanto, sebbene tale dinamica si verifichi qualora il numero di unità distaccate sia significativo rispetto alla totalità dei condomini allacciati, essa non si riscontra nel caso in esame, data la presenza di sole due unità immobiliari distaccate.

Il distacco operato dall'attrice in data 25.01.2023 deve quindi ritenersi - stante l'accertata sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1118 co. 4 cc - pienamente

legittimo. Ne consegue che, soddisfatte le condizioni contemplate nella menzionata disposizione, il singolo è tenuto, ai sensi della stessa, al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria (e non più ordinaria) dell'impianto di riscaldamento centrale, nonché per la sua conservazione (oltre la messa a norma), mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso (ad esempio, per l'acquisto del combustibile).

In forza delle riportate argomentazioni motivate parte attrice deve, pertanto, ritenersi esonerata dalle spese di consumo dell'impianto di riscaldamento condominiale a decorrere dalla data dell'avvenuto distacco, mentre rimangono a carico della proprietà attorea i consumi involontari, come definiti dal Condominio al momento della realizzazione della contabilizzazione indiretta del calore ex D.lgs. n. 102/2014

Non meritano accoglimento, invece, i rilievi posti dall'attrice a fondamento della domanda di annullamento della delibera impugnata.

Parte attrice lamenta, infatti, la mancata indicazione del *quorum* per millesimi all'interno del verbale di approvazione del preventivo di sostituzione caldaia (punto 3) e dei consuntivi 2022/2023 (punto 1) e 2023/2024 (punto 2), ritenendo tale specifica indicazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei *quorum* prescritti dall'art. 1136 c.c.

Tale doglianza è da considerarsi priva di fondamento, posto che il verbale del 13.10.2023 rispetta i suddetti *quorum*, essendo stato approvato a maggioranza (9 favorevoli, 845,03 millesimi; 2 contrari, 154,99 millesimi). Al riguardo si evidenzia che - conformemente a quanto ha avuto recentemente modo di ribadire anche la giurisprudenza di legittimità - il verbale condominiale deve indicare i partecipanti e i relativi millesimi di favorevoli e contrari, risultando comunque valido se consente di desumere i voti favorevoli per differenza (Cass.1108/2026).

Altresì priva di fondamento va considerata la doglianza dell'attrice relativa alla errata contabilizzazione dei consumi nel consuntivo 2022/2023, il quale – a suo dire – computerebbe a carico dell'attrice poste non dovute, siccome relative a

consumi di combustibile successivi al 25.01.2023, data nella quale il distacco si sarebbe perfezionato.

Nella comparsa di risposta, tuttavia, il convenuto ha replicato asserendo che i calcoli determinanti le somme attribuite a ciascun condomino tengono conto - come si evince dall'allegato 11 di cui all'atto de quo - del distacco dall'impianto centralizzato eseguito dalla sig.ra Parte_1 il 25.1.2023 e si basano sulla lettura dei contabilizzatori di calore effettuata il 26.1.2023 alla presenza della medesima attrice. Orbene, detta lettura si assume corretta, non essendo stata ritualmente contestata dall'attrice nella prima memoria utile (memoria ex art 171 ter cpc n 1).

Pertanto l'importo richiesto di €914 appare allo stato correttamente composto da quota consumi volontari sino al distacco e quota fissa ripartita secondo modalità decise con assemblea del 7.10.13 e confermate del 5.1.21 (all. 14 c.r.), dunque note all'istante, tenendo presente delle spese pro quota del riscaldamento locale portiere gravanti anche su parte attrice in qualità di condomina e beneficiari pro parte del canone introitato dall'affitto.

La delibera impugnata rimane, inoltre, valida e immune da vizi anche nella parte in cui vincola l'attrice a contribuire alle spese per la sostituzione della caldaia condominiale.

A tal fine occorre evidenziare come, sulla base delle risultanze della CTU, il distacco operato da parte attrice non possa qualificarsi come irreversibile, essendo tecnicamente possibile in futuro riallacciare l'unità immobiliare di proprietà dell'attrice alla caldaia condominiale.

Al riguardo il consulente ha osservato - con argomentazioni condivisibili, siccome immuni da vizi di illogicità - che *<<la presenza delle diramazioni condominiali posizionate all'interno delle murature dell'abitazione interno 10 e dei rubinetti di intercettazione installati ai fini del distacco sulle tubazioni dell'impianto di riscaldamento condominiale rende sempre possibile una futura riconnessione con modeste lavorazioni>>*; ciò in quanto *<< I rubinetti permettono allo stato di chiudere il flusso dell'acqua calda verso l'unità, isolandola dal resto dell'impianto*

centralizzato, ma non impediscono la possibilità di riallaccio futuro alla caldaia condominiale>>>. Caldaia condominiale che, come rilevato dal CTU, risulta idonea - stante la sua potenza utile di 112,01 kw a fronte di un carico termico invernale complessivamente stimato in 99 kw - e sufficiente anche al riscaldamento potenziale dell'unità abitativa distaccata.

Sicché, la delibera impugnata risulta pienamente legittima nella parte in cui pone a carico anche del condomino distaccatosi dall'impianto di riscaldamento le spese necessarie per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale questi potrà comunque riallacciare la propria unità immobiliare.

Per i motivi illustrati, la domanda di annullamento delibera- pur riconoscendo il diritto al distacco come sopra- va rigettata essendo allo stato gli importi richiesti conformi ai consumi involontari e alle spese straordinarie.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. Spese di CTU al 50% a carico delle parti, stante l'esito di fattibilità del distacco -siccome contesto- tuttavia reversibile.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando;

- rigetta la domanda di annullamento della delibera condominiale avanzata da parte attrice, come da motivazione;

-Condanna *Parte_1* al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto *Controparte_2* che liquida in complessivi €2.500,00 per compensi, oltre IVA, CPA e spese generali.

- Spese di CTU a carico al 50% di *Parte_1* ed al 50% del *CP_1* IN ROMA, *Controparte_1*

Roma 17 -9-2026

il Giudice
dott. ssa Lavinia Fanelli

la minuta della presente sentenza è stata redatta con la collaborazione del mot Antonio De Simone.