

Tribunale di Taranto
Sezione II Civile
Sentenza 25 gennaio 2016, n. 240
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TARANTO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Claudio Casarano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R. G. 6282/2012 promossa da:

X. Y., rappresentata e difesa dagli avv. Giovanni Buonfrate e Candido Moramarco;

contro

Condominio di OMISSIS in Taranto, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato dall'avv. Michela Gigante;

Oggetto: "comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare, spese condominiali".

Conclusioni: le parti rassegnavano quelle in atti riportate e qui da intendersi richiamate;

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA

La sig.ra X. Y., con atto di citazione notificato il 13/11/2012, conveniva in giudizio il Condominio di OMISSIS, in Taranto.

L'attrice affermava di aver operato il distacco dell'impianto del proprio appartamento da quello centralizzato di riscaldamento del condominio e di essersi dotata di un impianto autonomo alla fine del 1993.

A partire dall'inizio degli anni 2000 verificava una significativa riduzione dei consumi di combustibile del condominio.

Nonostante continuasse a pagare tutti i costi relativi all'utilizzo ed alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento, più volte aveva richiesto, ma invano, al condominio convenuto di rivedere i criteri di ripartizione di tali spese, ritenendo iniquo pagare un servizio che non le veniva più fornito, senza contare l'arricchimento che conseguivano gli altri condomini.

Finalmente, aggiungeva l'attrice, con raccomandata del 10/05/2012 chiedeva all'amministratore di porre all'ordine del giorno della successiva assemblea condominiale la proposta di modifica della tabella millesimale relativamente alla ripartizione delle spese ordinarie dell'impianto di riscaldamento centralizzato. L'assemblea in seconda convocazione, in data 14/10/2012, rigettava la propria richiesta.

L'istante chiedeva di dichiarare la nullità ovvero l'annullamento della suddetta delibera condominiale, limitatamente al punto 3 dell'o.d.g., per il mancato raggiungimento del quorum costitutivo e del quorum deliberativo previsto dalla legge, poiché approvata da un'assemblea costituita da 14 condomini che rappresentavano solo 414 millesimi.

Trattandosi di attività straordinaria, argomentava la difesa istante, sarebbe stato necessario il voto della maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, co. II, c. c., come previsto da una sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, che non distingue in materia tra prima e seconda convocazione.

L'attrice in ogni caso chiedeva di essere esentata dal pagamento delle spese relative al consumo del combustibile ed alla gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a partire dall'anno 2012, richiamando la giurisprudenza della S.C. che aveva affermato la regola che il distacco, in assenza di squilibri termici ed aggravii di spesa per il condominio, fosse consentito anche in assenza di delibera condominiale.

La difesa del convenuto

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in cancelleria il 28/02/2013, si costituiva il Condominio di OMISSIS eccependo in primo luogo la violazione del principio del

ne bis in idem, per essersi già pronunciato sulla stessa domanda qui proposta il Giudice di Pace di Taranto nel 2011; questi rigettava, infatti, l'opposizione al decreto ingiuntivo richiesto dal condominio in danno della sig.ra Y. per il pagamento delle quote condominiali arretrate del 2007, sempre relative al consumo del riscaldamento centralizzato. Il provvedimento non veniva appellato e, quindi, passava in giudicato.

Il condominio convenuto, sempre in via pregiudiziale, sosteneva il difetto di interesse ad agire in ordine alla domanda di annullamento della delibera assembleare, poiché il suo accoglimento non avrebbe impedito il pagamento dei consumi del riscaldamento; infatti, ricordava la difesa convenuta, l'interessata allo scopo avrebbe dovuto comunque munirsi della preventiva autorizzazione condominiale al distacco dall'impianto centralizzato.

Nel merito il condominio sosteneva che fosse priva di fondamento la domanda di nullità ovvero di annullamento della delibera assembleare del 14/10/2012. La questione del distacco dall'impianto centralizzato, e dei conseguenti criteri di riparto delle spese, non integrava, a suo dire, un caso di straordinaria amministrazione per il quale richiedere il quorum più qualificato della maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio; di conseguenza doveva ritenersi sufficiente, per l'approvazione della delibera in parola, ai sensi dell'art. 1136, co. III, cod. civ. "un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio"; maggioranza in concreto ampiamente raggiunta.

Il convenuto ricordava poi che le quote condominiali del 2012 relative alle spese di riscaldamento erano state già previste nel bilancio preventivo 2012 regolarmente approvato

dall'assemblea condominiale il 22/04/2012. Tale delibera, però, non veniva impugnata dall'attrice e, quindi, doveva ritenersi definitiva e precluso di conseguenza il riesame della questione.

Il convenuto, infine, richiamando la giurisprudenza della Suprema Corte, rilevava che comunque in capo al condomino distaccatosi permane l'obbligo di pagare le spese per la

conservazione e la gestione dell'impianto di riscaldamento. In ogni caso, tale obbligo, aggiungeva il convenuto, doveva ritenersi esistente se si considerava che l'unità immobiliare distaccata continuava a godere del calore grazie alle tubature condominiali di riscaldamento che, diramandosi nei singoli appartamenti, la circondano.

Lo svolgimento del processo

Con le memorie ex art. 183, 6 co., c. p. c. le parti precisavano le proprie domande ed eccezioni ed avanzavano le proprie istanze istruttorie.

Entrambe depositavano la perizia dell'ing. Vitantonio Coriolano, nominato CTU nell'evocato processo di opposizione a decreto ingiuntivo svoltosi dinanzi al Giudice di Pace.

Il condominio convenuto chiedeva l'ammissione dell'interrogatorio formale del suo amministratore pro tempore(?).

Il giudice, con ordinanza del 11/02/2013, ritenendo la causa matura per la decisione, rinviava all'udienza del 21/10/2015; precisate le conclusioni, il giudice riservava la decisione, concedendo i termini ex art. 190 c.p.c. per lo scambio di comparse conclusionali e repliche.

L'ECCEZIONE DI GIUDICATO

La pregiudiziale eccezione di violazione del principio del ne bis in idem non può essere accolta poiché il giudice di pace, nell'evocato giudizio, pur avendo ritenuto in un primo momento di istruire la causa soprattutto con l'evocata CTU, si limitava a rigettare l'opposizione in rito e non esaminava quindi la questione nel merito, ritenendo che la delibera condominiale contenente il piano di riparto delle spese di riscaldamento fosse vincolante per i singoli condomini, in mancanza di impugnazione della medesima dinanzi al giudice competente ex art. 1137, co. 2, cod. civ.. Solo questi avrebbe potuto valutare la regolarità della delibera ed eventualmente disporre la sospensione dell'efficacia esecutiva.

Si deve poi considerare che l'impugnativa riguardava le spese del riscaldamento relative all'anno 2007; qui invece la domanda riguarda le spese del 2012 ed in ogni caso l'accertamento che non siano dovute neanche le spese future(sono diversi quindi la *causa petendi ed il petitum*).

Il merito: la facoltà del singolo condomino di operare in via unilaterale il distacco dall'impianto centralizzato integra il contenuto di un suo diritto individuale che può essere fatto valere nei confronti del condominio a prescindere dall'esistenza di una delibera di autorizzazione o di diniego – anzi una delibera che lo pregiudichi sarebbe nulla e quindi *tamquam non esset*.

Un orientamento ormai costante della giurisprudenza della Corte di Cassazione ha stabilito che legittimamente un condomino può “distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini”. La Corte riconosce, in capo a ciascun condomino, un diritto individuale sulla cosa comune, talché la delibera condominiale che respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è da ritenersi nulla (sent. S. C. 03-04-2012 n. 5331).

In altri termini, l'esercizio del diritto in parola non può essere condizionato da una contraria volontà manifestata dal condominio, posto che qualora fosse adottata in termini pregiudizievoli per l'interessato sarebbe *tamquam non esset*, perché nulla.

Da qui l'inconferenza del rilievo del convenuto circa il difetto di interesse ad agire in ordine alla domanda di annullamento o di nullità della delibera in concreto impugnata, oltre che il superamento della questione del quorum richiesto in materia.

Le condizioni ricorrendo le quali il diritto individuale del condomino riesce a prevalere su quello condominiale.

Occorre premettere che in tema di proprietà condominiale vige la regola per cui sulle cose comuni ex art. 1117 c.c. – come deve intendersi l'impianto centralizzato di riscaldamento dell'edificio – il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al

contributo nelle spese per la loro conservazione(art. 1118, II o., c.c. nella sua formulazione originaria, prima cioè della sua riforma ad opera della legge 11-12-2012, n. 220, entrata in vigore dal 18-06-2013 e quindi in epoca successiva al fatto qui controverso).

La predetta norma, come reso palese dalla sua lettera, autorizza la rinuncia ad opera del singolo condomino alla quota indivisa del bene condominiale, ma con il limite della permanenza dell'obbligo di contribuzione alla sua conservazione.

Si spiega allora come si sia giunti coerentemente a consentire il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato.

Solo che vanno osservato due limiti.

In primo luogo la rinuncia non deve comportare uno svantaggio per gli altri condomini che continuano ad usufruire del ben comune; tanto in coerenza con il principio generale che un atto unilaterale, come la rinuncia traslativa, non può ex se svantaggiare coloro che ne subiscono gli effetti(fatta salva l'unanimità).

In secondo luogo permane l'obbligo di contribuzione per la conservazione della cosa comune, esprimendo così il legislatore un favor per le ragioni condominiali ed anche perché ad essere altrimenti si finirebbe con il produrre uno svantaggio per gli altri condomini, che infatti, se così non fosse, sarebbero costretti a pagare in tema di spese di conservazione della cosa comune una quota di importo più elevato.

Alla luce di tale premessa si spiega l'affermazione ricorrente nella giurisprudenza della S.C. circa la fattibilità del distacco unilaterale, purché non si traduca in svantaggi per gli altri condomini.

Si tratta di svantaggi che la S. C. individua in uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto o in un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruirne (sent. S. C. 31-07-2012 n. 13718).

Le spese, però, considerando quanto detto sopra con riguardo alla permanenza dell'obbligo di contribuzione per la conservazione della cosa comune, si devono intendere come quelle che siano strettamente connesse al distacco e che senza di questo non avrebbero avuto origine.

Solo qualora siano rispettate le suddette condizioni, il condomino distaccatosi potrà essere esonerato dal pagamento del costo del combustibile per il sol fatto di non godere più del servizio.

Egli rimarrà, però, onerato del pagamento delle spese di conservazione dell'impianto e quindi, proprio perché animate dalla stessa finalità conservativa, sia di quelle relative ad opere di manutenzione ordinaria che straordinaria(si veda ora in questo senso anche la nuova formulazione dell'art. 11118 c.c.).

La efficacia *ex nunc* della rinunzia proprio perché la rinunzia in parola può operare solo ricorrendo le precisate condizioni, di necessario accertamento giudiziale, va ammessa solo per il futuro: non possono chiedersi cioè restituzioni delle somme già deliberate e quindi può operare solo dall'anno successivo al momento della proposizione della domanda; quindi per il caso in esame dal 2013 e non dal 2012, come invece richiesto in citazione(così infatti la S.C. con sentenza n. 24209 del 13-11-2014: *“Il diritto a chiedere, a determinate condizioni, il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, non può che valere per il futuro e non comporta la possibilità di chiedere restituzioni o danni, non potendo la rinunzia del singolo comportare un maggior aggravio per gli altri?”*).

Naturalmente tale regola si deve conciliare con il principio per cui la durata del processo non può ritorcersi in danno dell'attore; ragion per cui le restituzioni saranno possibili con riguardo al periodo che va dall'anno successivo alla proposizione della domanda in poi.

L'esito probatorio.

Nel caso in esame deve ritenersi che dal distacco non derivano svantaggi significativi per il condominio.

In primo luogo depone in questo senso la CTU svolta davanti all'evocato procedimento svoltosi davanti al giudice di pace.

Il perito esaminava "tutti i consumi di combustibile dell'edificio in questione, dal 1989 fino a marzo 2009" rilevando un consumo medio annuo inferiore rispetto a quello registrato negli anni in cui l'attrice risultava collegata all'impianto.

In secondo luogo pur mostrando dei dubbi sulla possibilità di "*valutare se lo stesso distacco abbia o meno provocato squilibri termici nel regolare servizio di erogazione del riscaldamento & hellip;*", aggiunge però che "*se il distacco fosse avvenuto commettendo grossolani errori, gli effetti sarebbero stati rilevati immediatamente*" e, poiché così non è stato, conclude nel senso di ritenere che "*il distacco di un solo utente verosimilmente non dovrebbe arrecare danni all'impianto, né tantomeno, verosimilmente, li arrecherà in futuro*".

Dall'esame critico delle risultanze della perizia - a parte i dubbi espressi, peraltro in maniera generica, dal perito - si desume un grave indizio circa la mancata ricorrenza di squilibri termici significativi e l'assenza di aggravio di spesa per gli altri condomini strettamente connessa all'operato distacco.

Depone nello stesso senso la circostanza che l'appartamento in cui avveniva il distacco è ubicato all'ultimo piano (pag. 2 della comparsa di costituzione e risposta, del 25/01/2008, nel giudizio dinanzi al Giudice di Pace); come a dire che veniva anche attenuato il rischio di dispersione termica, fungendo l'appartamento dell'ultimo piano, con il suo volume, da isolamento termico per gli appartamenti sottostanti rispetto all'ambiente esterno.

Senza contare infine che l'appartamento dell'attrice era dotato di impianto autonomo; né veniva allegato che fosse disabitato.

L'AMMONTARE DOVUTO

In presenza di distacco legittimo il condomino va esonerato esclusivamente dal pagamento delle spese di consumo di combustibile a partire dal bilancio 2013, non potendosi ammettere

restituzioni, allo stesso titolo, relative a periodi precedenti la proposizione della domanda giudiziaria (sent. S. C. 13/11/2014 n. 24209).

L'attrice rimane comunque obbligata a versare in favore del Condominio le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto ai sensi dell'art. 1118, 2 co., cod. civ., come sopra precisato.

Va dunque affermato che il distacco in parola, dall'anno 2013, deve considerarsi legittimo e quindi l'attrice ha diritto alla ripetizione di quanto eventualmente pagato a tale titolo di consumo del combustibile.

Le spese seguono la soccombenza del condominio convenuto e si liquidano, come da dispositivo, anche tenuto conto dell'effettiva attività svolta.

P.T.M.

Pronunziando sulla domanda proposta dalla sig.ra X. Y. nei confronti del Condominio di OMISSIS, Taranto, con citazione regolarmente notificata, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Accoglie in parte la domanda ed accerta la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato ad opera dell'attrice dal 2013;

Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali sopportate dall'attrice, che si liquidano, in suo favore, in euro 500,00 per esborsi ed euro 3.000,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge.

TARANTO, 25-01-2016

Il Giudice – dott. Claudio Casarano