



& Diritto Avanzato

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Competenza: rileva il contenuto della domanda, a prescindere dalla fondatezza delle ragioni esposte

Al fine di stabilire il giudice competente bisogna guardare al contenuto della domanda così come prospettata dalla parte che ha introdotto il giudizio, a prescindere dalla fondatezza delle ragioni esposte. L'unica eccezione a tale principio si ha quando la prospettazione appare fin da subito manifestamente infondata o in qualche modo essa è artificiosa e cioè finalizzata esclusivamente a sottrarre la cognizione della causa al giudice competente (il Giudice afferma che nel caso di specie l'attrice ha correttamente instaurato il giudizio innanzi al Tribunale in quanto la delibera è stata impugnata in primo luogo per vedersi riconosciuto il diritto di distaccarsi dall'impianto comune di riscaldamento, chiedendo che fosse accertata e dichiarata l'invalidità della delibera, e solo come conseguenza di questa decisione da parte del supercondominio ha chiesto di essere esonerata da alcune spese relative all'impianto centralizzato).

Tribunale di Roma, sentenza del 10.6.2020, n. 8386

...omissis...

Preliminarmente deve essere affermata la competenza del Tribunale a giudicare sulla causa in oggetto.

Al fine di stabilire il giudice competente bisogna guardare al contenuto della domanda così come prospettata dalla parte che ha introdotto il giudizio, a prescindere dalla fondatezza delle ragioni esposte. L'unica eccezione a tale principio si ha quando la prospettazione appare fin da subito manifestamente infondata o in qualche modo essa è artificiosa e cioè finalizzata esclusivamente a sottrarre la cognizione della causa al giudice competente (vedi tra le altre, Cass. civ. n. 11415/2007; Cass. civ. n. 15367/2000; Cass. civ. n. 1122/2007).

L'attrice ha correttamente instaurato il giudizio innanzi al Tribunale in quanto la delibera è stata impugnata in primo luogo per vedersi riconosciuto il diritto di distaccarsi dall'impianto comune di riscaldamento, chiedendo che fosse accertata e dichiarata l'invalidità della delibera, e solo come conseguenza di questa decisione da parte del supercondominio ha chiesto di essere esonerata da alcune spese relative all'impianto centralizzato. Non è vero che il convenuto non si sia opposto tout court al distacco operato dalla *omissis*, perché nel verbale di assemblea è testualmente scritto *omissis*. Trattandosi quindi di causa volta ad accertare l'invalidità della delibera, sul presupposto che il comportamento adottato dall'odierna attrice è conforme all'art. 1118 c.c., la competenza è del Tribunale.

Superata è anche l'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto, in quanto alla prima udienza il giudice ha assegnato un termine ed è stato dato corso al tentativo di mediazione obbligatorio previsto nel caso di cause in materia condominiale, sebbene questo abbia avuto esito negativo.

Entrando nel merito della controversia bisogna anzitutto ritenere regolare la convocazione dell'assemblea.

Stabilisce l'art. 67 disp. att. c.c. che "nei casi di cui all'art. 1117 bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5 c.c., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore": la disposizione si applica al caso di specie trattandosi di supercondominio composto da 4 corpi di fabbrica (denominati A, B, C, D).

I rappresentanti avevano il potere di decidere sul punto in quanto non si rinvenivano elementi per ritenere l'atto di straordinaria amministrazione. Secondo la dottrina, possono considerarsi di amministrazione ordinaria gli atti finalizzati alla conservazione, alla normale utilizzazione e al miglior godimento della cosa, quale più comoda utilizzazione della stessa, non sfociante né nell'innovazione, né nel mutamento di destinazione.

Non era necessaria la convocazione personale della *omissis*, perché all'ordine del giorno erano previsti: relazione dell'amministratore e determinazioni dell'assemblea in merito al distacco unilaterale della sig.ra *omissis* (corpo D) dall'impianto centralizzato, oltre che l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, che sono atti che rientrano tipicamente nella normale gestione condominiale.

La ratio della norma è quella di garantire lo svolgimento ordinario delle assemblee, consentendo comunque ai singoli condòmini di partecipare indirettamente alle riunioni per mezzo dei rappresentanti di cui all'art. 67 disp. att. c.c.. Né si può dire che gli interessi della *omissis* non siano stati correttamente esposti all'assemblea, in quanto nel verbale di assemblea si dà atto sia della perizia effettuata dall'arch. *omissis*, su incarico dell'amministratore, sia di quella effettuata dall'arch. *omissis* per conto della *omissis*.

Sulla legittimità del distacco della *omissis* bisogna ora verificare se questo sia conforme all'art. 1118 c.c. secondo cui 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 solo nel caso di risposta affermativa a tale questione stabilire quali siano gli oneri a carico del condomino.

Sicuramente la *omissis* ha preannunciato il distacco, effettuando una perizia e comunicandolo anticipatamente all'amministratore (come da corrispondenza in atti).

Il consulente tecnico nominato, dopo aver compiuto il sopralluogo, ha accertato che "la potenza utile distaccata dell'int. 13/B (cioè il calore emesso dai radiatori della parte attrice) è estremamente piccola rispetto alla potenza utile dell'impianto termico centralizzato al servizio di 415 appartamenti.

Pertanto, il distacco è da ritenere tecnicamente accettabile.

Non c'è motivo alcuno per discostarsi da tale valutazione tecnica e, dunque, sotto questo profilo (assenza di squilibrio termico) il distacco è stato legittimamente esercitato.

Devono invece rimanere a carico della ...” le spese di manutenzione ordinaria e le spese di conduzione dell'impianto. Infatti, l'art. 1118 c.c. consente di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato, ma il condomino resta comunque comproprietario del bene e in ogni caso potrebbe sempre decidere di riallacciarsi all'impianto centrale. Si deve ritenere che nel concetto di conservazione richiamato dall'art. 1118 c.c. debbano farsi rientrare anche gli interventi manutentivi finalizzati a far rimanere l'impianto nelle condizioni di poter essere utilizzato. Si nota, peraltro, come anche l'art. 1123 c.c. nel disciplinare il riparto delle spese condominiali distingue tra spese per la conservazione (al comma 1) e spese ripartite in base all'uso che ciascuno può farne, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa. Nel primo caso ogni condomino deve contribuire quota parte in ragione del valore della sua proprietà (quindi per il solo fatto di essere proprietario), fatta salva diversa convenzione, nel secondo caso il criterio di ripartizione muta in funzione dell'utilizzo.

Per tali motivi è corretto ritenere che il condomino che decida di distaccarsi sia obbligato a contribuire anche alla conservazione dell'impianto, perché la decisione di distaccarsi dall'impianto che lo serve e che è destinato all'utilizzo di tutti, dipende da una sua libera scelta che non può andare a gravare sugli altri condomini: il mancato contributo inciderebbe sulla posizione degli altri condomini che dovrebbero in quota parte accollarsi tali oneri.

In relazione poi alle spese per i c.d. consumi involontari, cioè quei consumi che prescindono dal concreto utilizzo del condominio ma derivano dalla dispersione del calore nelle pareti e nell'impianto di conduzione, questi devono essere posti a carico dell'attrice.

Ciò è giustificato dal fatto che la dispersione si verifica in ragione del fatto che l'impianto è strutturato per servire tutti gli appartamenti, a prescindere dal fatto che il condomino sia o meno allacciato alla rete di distribuzione. Come spiegato dal CTU: *omissis*. La formula da utilizzare per il calcolo dell'onere è quello riportato dal CTU nell'elaborato peritale: *omissis*. Tale calcolo è conforme alla UNI 10200, norma tecnica elaborata dalla Commissione Tecnica 803 del Comitato Termotecnico Italiano a supporto delle disposizioni legislative in materia di ripartizione delle spese, e più adeguato a rispondere alle esigenze previste nella Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 sull'efficienza energetica, rispetto al criterio delle percentuali sulla base dei consumi annui di combustibile (di solito calcolate al 30% come dedotto da parte convenuta).

Il distacco della *omissis* è quindi all'epoca stato esercitato in modo legittimo quanto al profilo dell'assenza di squilibri termici, ma illegittimo quanto al profilo del concorso alle rimanenti spese, in quanto l'attrice si era limitata a comunicare che il distacco non avrebbe comportato aggravii di spesa per gli altri condomini senza fare alcun riferimento ed avanzare alcun impegno, come sarebbe stato necessario, a corrispondere comunque le somme per le causali appena indicate, che restano dovute anche dal condomino distaccato il quale è obbligato (in sintesi) al pagamento delle spese di straordinaria manutenzione, di conservazione e messa a norma dell'impianto e della caldaia (come stabilito dall'art. 1118 comma 4 c.c.) oltre che delle spese (sempre ovviamente in quota parte) derivanti dai consumi involontari da calcolare annualmente secondo la formula indicata dal perito.

La decisione dell'assemblea che non ha autorizzato, all'epoca, il distacco è dunque da condividersi perché la comunicazione di distacco dell'attrice non era tale, sotto il profilo della necessità di compartecipare a determinate spese, da poter essere considerata conforme al disposto dell'art. 1118 co. 4 c.c.. Il tema del diritto al distacco è comunque oggi da ritenersi superato (salvo che ai fini delle spese di lite) atteso che ciò su cui le parti ormai controvertono non è tanto il riconoscimento del diritto al distacco in sé, quanto le condizioni economiche alle quali il distacco è subordinato, condizioni chiarite mediante la perizia ed il presente provvedimento.

Per quanto riguarda gli ulteriori vizi della impugnata delibera con riferimento alle somme approvate nel bilancio consuntivo del riscaldamento per l'anno 2016 e quelle a preventivo per l'anno 2017, occorre evidenziare che: l'attrice ha effettuato il distacco l'11 novembre 2016, motivo per cui non si comprende perché contesti le somme approvate a consuntivo 2016 atteso che per tutto l'anno 2016 la Bi. è rimasta comunque allacciata all'impianto centrale di riscaldamento ed eventuali conguagli sarebbero comunque stati riconosciuti nel 2017; il condominio ha specificato nella propria comparsa di costituzione che la quota prevista per il riscaldamento è di complessivi 444,76 per le annualità 2016 e 2017 (relative alla manutenzione dell'impianto) e di complessivi 128,32 euro per quanto riguarda i consumi involontari; le restanti somme pari a 1.292,65 euro riguardano un insoluto risalente al

consuntivo 2015 (e dunque sono estranee alla tematica per cui è giudizio); c) le somme (anch'esse assai modeste) messe a preventivo per il 2017 non solo non comprendono i consumi di carburante ma non sono definitive perché appunto inserite a titolo di spesa previsionale e potranno, se del caso, essere contestate nel dettaglio in sede di consuntivo.

Per tali ragioni non ci sono profili di illegittimità della delibera impugnata anche nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo riscaldamento per il 2016 e quello preventivo del 2017, fermo restando che, anche alla luce della presente pronuncia, saranno possibili eventuali conguagli rispetto alle somme preventivate.

Per quanto attiene alla conformità dell'impianto installato dalla *omissis* alla normativa di riferimento, non v'è un'apposita domanda riconvenzionale formulata dal condominio convenuto. La presunta illegittimità dell'impianto dell'attrice è stata infatti eccepita dal convenuto come mera difesa per sostenere la validità della propria delibera; né al CTU era stato richiesto di pronunciarsi in merito, nonostante nell'elaborato peritale si rinvenivano conclusioni sul punto.

In assenza di apposita domanda, l'unico accertamento da compiere in questa sede è quello di stabilire se la caldaia installata dal condominio pregiudichi il funzionamento dell'impianto centralizzato del condominio, non quello di stabilire se la Bi. abbia rispettato la normativa per l'intervento realizzato.

Le spese della lite vengono liquidate secondo il principio della soccombenza in favore del condominio convenuto risultato, per le ragioni sopra indicate, vittorioso, sulla base di valori intermedi tra i minimi ed il parametro, tenuto conto del fatto che, pur trattandosi di giudizio avente formalmente valore indeterminabile perché riguardante il diritto al distacco, i valori economici concretamente in questione erano oggettivamente assai modesti.

PQM

Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni istanza ed eccezione disattesa, così provvede: rigetta le domande dell'attrice; condanna *omissis* alla rifusione delle spese *omissis*; le spese di CTU sono poste a carico dell'attrice.

www.LaNuovaProcedura.it

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: *Edizioni DuePuntoZero*

