

Tribunale civile di Roma, sez. V[^], sentenza del 12 ottobre 2020, depositata in cancelleria il 13 ottobre 2020

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri M.A. e C.P. evocavano in giudizio il CONDOMINIO VIA R. 27 e, premesso di essere comproprietari di appartamento sito nello stabile condominiale, esponevano:

che con Delib. del 10 gennaio 2012 l'assemblea del predetto Condominio concedeva agli istanti il nulla osta al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, a fronte della partecipazione di essi alle spese nella misura del 30%;

che, successivamente, l'assemblea del 13.10.12, al punto 1 B dell'o.d.g., approvava lo stato di riparto del rendiconto riscaldamento 2013-14 confermando l'obbligo di partecipazione degli odierni attori nella misura del 30%, ma stavolta questi consideravano illegittimo l'addebito, alla luce della disciplina contenuta nel nuovo testo dell'art. 1118 c.c., come sostituito, medio tempore, dalla L. n. 220 del 2012;

che, come accertato dal loro consulente di parte nella relazione redatta il 27.1.15, in conseguenza del distacco non si erano prodotti notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto centralizzato, né aggravii di spesa per gli altri condòmini;

che pertanto, alla luce della nuova disciplina normativa, gli esponenti dovevano essere totalmente esonerati dal versamento delle spese relative ai consumi dell'impianto centralizzato. Ciò esposto, gli attori chiedevano all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "confermare la legittimità dell'avvenuto distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato dell'unità immobiliare identificata come int. A17/B17, facente parte del Condominio via R. 27, di proprietà dei sig.ri M.A. e C.P.; dichiarare invalida la delibera assembleare del giorno 13.9.2014 relativamente al punto 1 lett. B; dichiarare gli odierni attori tenuti alla sola corresponsione delle spese di conservazione / straordinaria manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato ai sensi dell'art. 1118 4 co. c.c.".

Si costituiva l'ente di gestione convenuto, il quale eccepiva preliminarmente l'inammissibilità dell'impugnazione in quanto tardivamente proposta, rilevando che tra la data della comunicazione del verbale dell'assemblea impugnata (16.10.14) e la data dell'istanza di mediazione (13.11.14) erano trascorsi 27 giorni, e tra la data di deposito del verbale negativo (3.6.15) e quella della notifica della citazione (1.7.15) erano trascorsi altri 28 giorni, superandosi così il termine di 30 giorni fissato dall'art. 1137 c.c..

Eccepiva, altresì, l'inammissibilità della domanda anche perché gli attori dovevano considerarsi tenuti a rispettare l'accordo già raggiunto con il Condominio e quindi a contribuire, seppur nella misura del 30%, anche alle spese di consumo di gasolio necessario al funzionamento dell'impianto.

Il convenuto evidenziava che gli attori non avessero rispettato l'accordo neppure laddove li obbligava a consentire, allo stesso Condominio, di verificare che il distacco non avesse creato squilibri di funzionamento all'impianto di riscaldamento centralizzato. Asseriva altresì che i consumi di combustibile non erano diminuiti nel periodo successivo al distacco, deducendo che tale circostanza dimostrasse un aggravio di spesa per gli altri condòmini; inoltre sosteneva che il distacco, aggiungendosi a quello già operato da altro condomino, causasse incontrovertibilmente un notevole squilibrio di funzionamento termico.

Concludeva chiedendo dichiararsi inammissibile l'azione di controparte, ovvero il rigetto della stessa perché "il distacco operato dagli attori comporta squilibri di funzionamento termico dell'impianto di riscaldamento centralizzato nonché aggravii di spesa per gli altri condòmini".

Concessi i termini ex art. 183 co. 6, venivano acquisiti i documenti depositati dalle parti ed era espletata una c.t.u..

All'udienza di precisazione delle conclusioni, tenutasi con trattazione scritta in data 9.6.2020, venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

Motivi della decisione

Va in limine respinta l'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione per decadenza ex art. 1137 co. 2 c.c..

Essa poggia sull'assunto che la proposizione dell'istanza di mediazione determini una sospensione del termine per impugnare e che, a seguito del deposito del verbale negativo di mediazione, il termine ex art. 1137 c.c. riprenda a decorrere per i giorni che rimanevano al momento in cui si è verificata la sospensione.

L'interpretazione suddetta non è condivisa da questa Sezione: a seguito della domanda di mediazione, in base al disposto normativo (art. 5 co. 6 del D.Lgs. n. 28 del 2010 laddove afferma che la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale ed "impedisce" la decadenza) si deve infatti ritenere che si determini un effetto di tipo interruttivo e non sospensivo, per cui il termine per impugnare, dopo il deposito del verbale negativo, è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art. 1137 co. 2 c.c. (v. Tribunale di Milano, sentenza n. 13360/2016 pubbl. il 02/12/2016 RG n. 17984/2015; Tribunale di Monza, sentenza 65/2016 del 12/1/2016).

La fattispecie costituisce, pertanto, deroga al principio sancito dall'art. 2964 cod. civ., il quale esclude che la decadenza possa essere soggetta alla disciplina interruttiva, invece valevole per la prescrizione e dettata dai precedenti articoli 2934 e ss. cod. civ..

In relazione all'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione, sollevata per l'asserita impossibilità di contestare una delibera che si era limitata ad applicare un accordo transattivo, va dato atto che lo stesso Condominio vi ha poi espressamente rinunciato, osservando che la nuova disciplina sulla ripartizione delle spese del riscaldamento prevista dal D.Lgs. n. 102 del 2014, in considerazione della palese finalità pubblicistica, rappresenta una normativa imperativa vincolante e inderogabile, con la conseguenza che eventuali accordi pregressi sulle spese sono destinati ad essere travolti dal nuovo criterio di ripartizione imposto dal legislatore europeo.

Nel merito, va evidenziato che, come ha appurato la c.t.u., il distacco è stato legittimamente effettuato dagli attori, non avendo arrecato all'impianto termico condominiale alcuno squilibrio o pregiudizio alla funzionalità globale, per i seguenti motivi:

1. non sono state modificate le superfici disperdenti dell'int. A17/B17 (ora accorpati, situati all'ottavo ed ultimo piano dell'edificio);
2. è stato incrementato l'apporto di energia termica globale all'edificio per via dell'installazione della nuova caldaia degli attori;
3. l'appartamento degli attori è posto sulla sommità (e dunque al termine) delle colonne montanti, per cui non si è modificato il percorso che svolge il fluido termovettore per raggiungere le utenze private ancora allacciate all'impianto comune;
4. la presenza delle pompe a portata variabile ha compensato le variazioni di richieste di fluido termovettore di tutte le utenze allacciate all'impianto comune e dunque tali pompe sono in grado (poiché peraltro installate successivamente al distacco) anche di compensare gli improbabili squilibri che potrebbero essere stati generati (in pura ipotesi indimostrata e teorica) dal distacco degli attori.

Neppure è risultato fondato l'assunto del Condominio, secondo il quale sarebbero accresciuti, dopo il distacco, i costi dell'impianto.

Il c.t.u. ha escluso che sussista aggravio di spesa, per le ragioni già esposte sopra; ha inoltre osservato che dagli atti non risulta alcun documento (fatture del gas, ricevute per manutenzioni o altro, ecc.) idoneo a dimostrare che, a seguito del distacco operato dagli attori, siano variati in aumento i costi complessivi di gestione del servizio.

Il distacco, tuttavia, è idoneo a determinare comunque un aggravio dei costi per le restanti unità immobiliari.

Ciò in quanto il "calore utile" all'uscita della caldaia centralizzata, ovvero quello che la caldaia immette nelle tubazioni della rete di distribuzione dell'acqua calda di riscaldamento, prima di raggiungere l'allaccio alle singole unità immobiliari (punto di diramazione ai locali di proprietà individuale, art. 1117 c.c.), viene in parte ceduto all'esterno (pareti, terreno, ambiente...) a causa delle dispersioni termiche nelle tubazioni comuni, in misura tanto maggiore quanto più è scarso il grado di isolamento dei tubi.

Ne consegue che il calore effettivamente a disposizione per riscaldare le unità immobiliari è inferiore al "calore utile" all'uscita della caldaia.

A questa differenza corrisponde un maggiore consumo di combustibile, e quindi un relativo maggior costo a carico dell'intero condominio.

Orbene, il costo del calore fornito dalla caldaia (combustibile + energia elettrica per azionamento caldaia e accessori) - sia quello utile che raggiunge le singole unità immobiliari, sia quello disperso nelle tubazioni comuni - viene ripartito tra i condomini in base ai millesimi della Tabella condominiale del riscaldamento (per impianti privi di termoregolazione e contabilizzazione del calore). Nel caso in cui un'unità immobiliare si distacca, non fruisce più del calore che la rete di distribuzione comune rende disponibile ai locali dell'u.i. (nel punto di diramazione). Cionondimeno, non sarebbe corretto esonerarla del tutto dai costi di gestione a seguito del distacco, perché il costo del calore utile all'uscita della caldaia verrebbe in tal caso ripartito tra un minor numero di condomini, ed il costo del calore disperso nelle tubazioni comuni rimane sempre lo stesso.

Per tali ragioni, al fine di evitare che il distacco comporti per gli altri condòmini ancora allacciati un aggravio di spesa, il condomino distaccato è tenuto a corrispondere al Condominio la quota parte millesimale del costo del calore disperso (c.d. calore involontario).

Il c.t.u., nel caso di specie, ha correttamente rilevato che, pur riducendosi il calore utile della quantità assorbita dall'immobile degli attori, dopo il distacco è rimasto invariato il calore disperso nella rete di distribuzione e nelle montanti dell'impianto di riscaldamento centralizzato, deducendone correttamente che, in conseguenza del distacco, l'appartamento di proprietà degli attori deve contribuire alle spese di combustibile relative alle dispersioni termiche.

Va dunque rigettata la domanda degli attori, nella parte in cui chiedono l'accertamento che essi siano tenuti alla "sola corresponsione delle spese di conservazione / straordinaria manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato ai sensi dell'art. 1118 4 co. c.c.".

In relazione alla quantificazione della dispersione, il c.t.u. ha ritenuto di non poter effettuare una diagnosi energetica e funzionale generale dell'impianto, perché ciò avrebbe comportato l'accesso a proprietà estranee alla causa e l'effettuazione in esse di opere demolitive per l'ispezione visiva delle tubazioni. Per tali ragioni il c.t.u. si è rifatto a valori statistici desunti dalla letteratura specialistica, valutando comunque le caratteristiche della centrale termica, la ridotta rete di distribuzione dell'acqua di caldaia (passante in buona parte per ambienti riscaldati), la coibentazione media delle tubazioni passanti in ambienti non riscaldati.

In base a tali elementi valutativi ha determinato la percentuale corrispondente alle dispersioni termiche complessive nel 13% del calore bruciato in caldaia.

Ne deriva che, fino a quando saranno applicate le tabelle millesimali ancora in vigore nel periodo in cui è stata elaborata la c.t.u., l'appartamento dei sig.ri A. e P. dovrà contribuire ai consumi di combustibile corrispondendo il 13% dei consumi di combustibile, in base a dette tabelle.

La Delib. del 13 settembre 2014, con la quale gli attori sono stati chiamati a partecipare alle spese di consumo per il 30%, percentuale eccessiva e determinata in modo totalmente arbitrario, deve essere pertanto annullata.

Ha riferito il Condominio, solo nella comparsa conclusionale, che successivamente all'espletamento della C.T.U. è stato elaborato il progetto energetico e le nuove tabelle millesimali di riscaldamento, approvati all'assemblea del 18 ottobre 2019.

Tale circostanza non determina la cessazione della materia del contendere, quanto all'impugnazione della delibera ed alla regolazione del pregresso.

In relazione alle spese di lite, ritenendosi prevalente la soccombenza del Condominio, ma dovendosi tener conto anche del rigetto della domanda degli attori diretta a vedersi del tutto esonerati dalla partecipazione alle spese di consumo, il Condominio viene condannato al pagamento di metà delle spese di lite in favore degli attori, con compensazione della residua metà. Liquidazione in dispositivo.

Le spese della c.t.u., già liquidate con decreto, vengono poste a carico del Condominio, per tre quarti, e degli attori, per il residuo quarto.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

dichiara la legittimità del distacco dell'appartamento dei sig.ri M.A. e C.P. dall'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale;

annulla la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO VIA R. N. 27, IN R., all'adunanza del 13.10.12, limitatamente al punto n. 1 all'o.d.g., ove è stata approvata la ripartizione del rendiconto riscaldamento 2013-14 applicando all'appartamento degli attori la percentuale del 30%;

dispone che, fino all'adozione delle nuove tabelle millesimali, la partecipazione dell'appartamento di proprietà degli attori alle spese relative al consumo di combustibile venga determinata calcolando la quota millesimale ad esso pertinente sul 13% dei consumi, così come indicato dal c.t.u..

Condanna il CONDOMINIO VIA R. N. 27, IN R., alla refusione, in favore di parte attrice, di metà delle spese di lite, che liquida per l'intero in Euro 545,00 per esborsi ed Euro 4.600,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Pone definitivamente a carico degli attori e del Condominio convenuto le spese di c.t.u., rispettivamente nella quota di 1/4 e 3/4.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 12 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 13 ottobre 2020.