

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TRIESTE SEZIONE CIVILE

In persona del giudice Cicero emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al n. 5204 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2019 ritenuta in decisione su conclusioni precisate all'udienza del --

TRA

-- S.P.A ATTRICE E

CONVENUTO

OGGETTO: impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI All'udienza del -- i procuratori delle parti così concludevano: Per l'attrice: "Ill.mo Tribunale ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, previa ogni più opportuna declaratoria in fatto e in diritto, così giudicare: Nel merito e in via principale - -- e dichiarare, per i motivi ed i termini di cui in narrativa, che l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è posto a servizio esclusivo sin dall'origine di n. 11 che risultano allacciati a seguito delle opere di ristrutturazione eseguite da ---S.r.l. e che .---

S.P.A. non rientra tra suddetti enti; Per l'effetto accertare e dichiarare che --- S.P.A. non è mai stata allacciata all'impianto di riscaldamento/raffrescamento e dell'acqua calda centralizzato a servizio degli enti sopra citati e che pertanto non ne è contitolare ai sensi dell'art. 1117 c.c.;

- accertata la carenza di titolarità in capo ad --- S.P.A. sul citato impianto dichiarare la nullità e/o l'annullabilità della deliberazione assembleare dd. 01/07/2019 del --- nella parte riferita all'attribuzione a --- S.P.A. delle spese deliberate per il rifacimento dell'impianto e di conseguenza ordinare al convenuto la restituzione di quanto eventualmente versato a tale titolo da parte di --- S.P.A.; - accertata la carenza di titolarità in capo ad -- S.P.A. sul citato impianto dichiarare altresì la nullità della deliberazione assembleare dd. 28.03.2019 del ---- nella parte riferita all'attribuzione ad --- S.P.A. delle spese deliberate per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto e le spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto e di conseguenza ordinare al convenuto la restituzione di quanto versato a tale titolo; - accertata la carenza di titolarità in capo ad --- S.P.A. sul citato impianto dichiarare altresì la nullità di tutte le deliberazioni assembleari assunte dal ----ed in particolare quelle dd. 15.07.2015, 28.06.2016, 18.07.2017, 15.10.2018 che attribuiscono ad --- S.P.A. delle spese per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto e le spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto medesimo e di conseguenza ordinare al convenuto la restituzione di quanto versato a tale titolo. In via subordinata di merito nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle istanze formulate in via principale, accertare la mancata applicazione della normativa prevista dal D. Lgs 102/2014 e s.m.i. e per l'effetto ordinare la redazione dei millesimi termici dell'impianto tenendo conto che - S.P.A. non è mai stata allacciata, sulla base della quale applicare la ripartizione di tutte le spese approvate con la delibera dd. 01.07.2019; - in via ulteriormente

subordinata ordinare l'adeguamento del progetto e dei relativi computi ad una potenza adeguata a supportare anche l'ente -- S.P.A. - Con vittoria di spese, diritti e onorari". Per il convenuto: "Ill.mo e avanzate; b) In subordine, rigettare la domanda attorea perché infondata in fatto ed in diritto; c) Condannare l'attore al pagamento delle spese diritti ed onorari del presente giudizio. Con riserva di articolare gli opportuni mezzi istruttori e depositare i documenti atti a provare gli assunti ed anche in considerazione del comportamento processuale di parte attrice, nei modi e nei termini di cui all'art. 183 c.p.c. IN VIA ISTRUTTORIA La rinnovazione della Ctù o l'integrazione per le ragioni -- nella nota scritta depositata in data 5.04.2022".

RAGIONI DI FATTO

E --- S.p.a. ha evocato in giudizio il --- esponendo che: nel 2012 aveva acquistato l'immobile sito in--- piano 7° e 8° destinato a locali magazzino e deposito privi di impianti; dopo l'acquisto aveva provveduto alla ristrutturazione dell'ente, trasformandolo e destinandolo ad uso ufficio e dotandolo conseguentemente di impianti autonomi elettrico, di riscaldamento e raffrescamento adatti all'uso cui era stato destinato; nel corso del 2018 la centrale termica a servizio degli enti sottostanti l'appartamento di proprietà --- ricompresi tra il secondo ed il sesto piano, aveva manifestato delle problematiche e pertanto l'assemblea condominiale (con delibera di dat--a -) aveva conferito ad un tecnico l'incarico di redigere una perizia volta ad analizzare lo stato dell'impianto; con successiva delibera dell' -- era stato approvato l'affidamento della stesura del progetto e del relativo computo e capitolato per il ripristino del citato impianto. L'odierna attrice, che era stata chiamata a partecipare all'assemblea per raggiungere il quorum previsto dalla legge, preso atto della situazione, con comunicazione del ### aveva dichiarato la propria estraneità alla decisione inerente la centrale termica e quindi alla relativa spesa, sostenendo che il proprio ente non era mai stato allacciato alla centrale termica delle cui problematiche si discorreva; posizione che aveva poi ribadito successivamente anche nelle assemblee condominiali. Non avendo tali contestazioni sortito effetto, si era dunque vista costretta ad adire il Giudice impugnando la delibera del 1° -- con la quale l'assemblea aveva deliberato il preventivo delle spese riguardanti il rifacimento dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, la scelta della ditta da incaricare, la nomina del direttore dei lavori e l'applicazione dei criteri legali di riparto della spesa (millesimi).

Si è costituito in giudizio il - preliminarmente rilevando l'improcedibilità della domanda a causa della diversa identità tra la domanda oggetto del procedimento di mediazione e quella avanzata in via giudiziaria e contestando comunque nel merito l'avversa pretesa perché ritenuta infondata in fatto ed in diritto. In particolare, il convenuto ha eccepito l'esistenza di un impianto di riscaldamento centralizzato la cui comproprietà condominiale non poteva essere esclusa dall'eventuale mancato allacciamento volontario da parte di -- che, conseguentemente, avrebbe dovuto contribuire alle spese di conservazione dell'impianto centrale di riscaldamento pur non usufruendo del relativo servizio. Per tali ragioni, ha chiesto il rigetto della domanda attorea.

La causa, istruita mediante acquisizione di documentazione ed esperimento di consulenza tecnica, giunge ora in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti all'udienza del - (celebrata con modalità di trattazione scritta in ragione della proroga della legislazione dettata per far fronte al periodo emergenziale) previo deposito degli scritti conclusivi.

In via preliminare - reiterate istanze istruttorie

Preliminarmente è opportuno rilevare come il procedimento in oggetto non necessiti di ulteriore attività istruttoria, posto che il materiale acquisito è più che sufficiente a delineare il contesto in cui si sono svolti i fatti ed a chiarire la natura dei rapporti tra le parti. Ragione per la quale vanno disattese le istanze istruttorie reiterate dal convenuto ancora in sede di precisazione delle conclusioni.

Sulla improcedibilità della domanda --- in via preliminare dovrà essere disattesa l'eccezione improcedibilità della domanda (sulla quale per vero il convenuto non si sofferma negli scritti conclusivi) atteso che la domanda di mediazione può ritenersi "simmetrica" rispetto ai fatti esposti in sede processuale in tutti i suoi aspetti, ossia in riferimento alle persone coinvolte, alla causa petendi e all'an: oggetto di contestazione è chiaramente la titolarità dell'impianto di riscaldamento/raffreddamento a servizio degli enti condominiali compresi tra il secondo ed il sesto piano e per tale ragione è stata avanzata in giudizio richiesta di declaratoria di nullità di tutte le delibere aventi ad oggetto il riparto di spese relative al citato impianto, nel limite dei cinque precedenti. Ciò che rileva è che i fatti principali, costitutivi della pretesa siano identici.

Nel merito, la domanda è fondata e deve essere accolta per le ragioni di cui di seguito si dirà. Al fine di verificare la fondatezza della doglianza attorea, vengono certamente in considerazione le risultanze dell'indagine peritale affidata all'ing. --- al quale è stato demandato il seguente accertamento:

"1) descriva l'impianto di riscaldamento/condizionamento presente presso il -- n., sito in --- indicando, in particolare: la data di installazione; gli enti indipendenti che sono ad esso "allacciati" (specificando da quale arco temporale) e quelli, invece, dotati di autonomo impianto (specificando da quale arco temporale);

2) descriva l'impianto di riscaldamento/condizionamento autonomo al servizio degli enti indipendenti indicati al punto precedente, indicando, in particolare: la data di installazione; il meccanismo di funzionamento; eventuali difformità tecniche con l'impianto di riscaldamento a servizio degli altri enti;

3) descriva le condizioni dell'ente di proprietà della ---- S.p.a. alla data di acquisto (anno 2012), indicando se esso, all'epoca, fosse o meno "allacciato" all'impianto riscaldamento/condizionamento di cui al punto 1) ovvero se fosse, quantomeno, idoneo e/o già predisposto a tale allacciamento;

4) indichi se vi fossero ragioni tecniche per le quali eventuali allacciamenti da parte di ---S.p.a., nel 2012-2013, avrebbero causato degli scompensi all'impianto "centralizzato" di cui al punto 1),

tali da renderlo insufficiente ai fabbisogni di progetto;

5) indichi se vi siano a tutt'oggi delle ragioni tecniche per le quali è impedito o si renda non opportuno, anche in termini di costi/benefici, l'"allacciamento" all'impianto termico "centralizzato" da parte dell'ente di proprietà di ---- S.p.a."

Il C.T.U. ha accertato che: l'impianto condominiale, adibito sia ad impianto di riscaldamento che di refrigeramento con pannelli radianti siti nei vari enti e relativi deumidificatori, è stato realizzato dalla ditta C&W in data --- ; gli enti indipendenti che risultano allacciati sono tutti gli appartamenti e gli enti condominiali sottostanti gli uffici della --- oltre ad una pellicceria che ha accesso direttamente dalla pubblica via; tali enti immobiliari risultano allacciati all'impianto dalla sua realizzazione, cioè dal 2008 (cfr. pag. 3 della relazione depositata in data ---).

Effettivamente i locali di proprietà della società odierna attrice hanno un impianto autonomo, che serve sia per il riscaldamento sia per il condizionamento e che è stato realizzato nel 2013, atteso che l'immobile all'epoca dell'acquisto non era collegato con impianti condominiali (come anche risulta dall'atto di compravendita del ----, rep. 103664, al cui art. 4, "modalità - sicurezza degli impianti", viene espressamente dichiarato dalla parte venditrice che "gli immobili...sono privi di impianti e destinati ad una completa ristrutturazione"); si tratta di sistema incompatibile rispetto a quello condominiale, ed i due sistemi non possono essere convertiti con un semplice allaccio (cfr. pag. 4 rel. cit.). Peraltro l'ing. -ha - anche accertato, nel corso dell'indagine, come anche a voler considerare l'idoneità dell'impianto condominiale all'allacciamento da parte di ---- quantomeno dal punto di vista progettuale, nei fatti non può non tenersi conto della circostanza per cui mentre in origine era stato previsto il collegamento del settimo ed ottavo piano (ora locali ----, in realtà ad essere poi stata collegata all'impianto è la pellicceria di cui più sopra si è detto; per cui, al fine di consentire l'allacciamento di -- si sarebbe dovuta scollegare la pellicceria, perché "in caso contrario vi sarebbe stato uno scompenso dell'impianto legato alla maggiore richiesta di potenza termica e refrigerante e dalla posizione degli uffici --- siti in prossimità delle macchine generatrici" (pag. 6 cit.).

Dunque, stante l'accertata incompatibilità degli impianti attuali, un eventuale allacciamento di --- all'impianto condominiale comporterebbe la necessità di sostituire l'intero impianto di distribuzione e la sostituzione di tutti i corpi radianti oltre che l'adeguamento delle macchine. Senza considerare che la destinazione d'uso dei locali occupati da--- dal punto di vista della climatizzazione estiva ovvero dei carichi termici dovuti dalla presenza di un numero elevato di persone e macchine, non è adatta alla tipologia d'impianto condominiale. Ebbene la metodologia adottata nella consulenza ha portato a valutazioni che appaiono senz'altro da condividere e recepire perché svolte da un ingegnere iscritto all'---- dei consulenti del Tribunale e comunque logicamente motivate anche con riferimento alle evidenze documentali. Proprio per questo l'indagine non necessita di rinnovazione o di ulteriori integrazioni, né di ulteriori acquisizioni documentali, non valendo le successive allegazioni

delle parti a scalfire le conclusioni cui il perito dell'### è pervenuto mediante l'utilizzo di un metodo scientificamente corretto ed all'esito di un'analisi minuziosa ed accurata della documentazione acquisita. Tanto premesso e riepilogando, il consulente ha accertato che l'impianto di riscaldamento centralizzato non era (all'epoca dell'acquisto) e non è oggettivamente destinato a servire l'immobile di parte attrice. Ma v'è di più: la mancanza del vincolo di destinazione dell'impianto al servizio dell'unità immobiliare di ---e la conformazione dell'impianto stesso precludono tra l'altro, come accertato dall'ing. --- anche la possibilità di un futuro allaccio (che comporterebbe la sostituzione dell'intero impianto di distribuzione e di tutti i corpi radianti, oltreché l'adeguamento delle macchine). In giurisprudenza è stato più volte affermato il principio per cui è da escludere la situazione di comunione dell'impianto di riscaldamento non obiettivamente conformato per servire una determinata porzione immobiliare (cfr., in tal senso, Cass. n. 24296/15, nonché Cass. n. 7730/00, secondo la quale "I proprietari delle unità immobiliari (...) che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non siano servite dall'impianto di riscaldamento centralizzato non possono legittimamente vantare un diritto di condominio sull'impianto medesimo, perché questo non è legato alle dette unità immobiliari da una relazione di accessorietà (che si configura come il fondamento tecnico del diritto di condominio), e cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale consistente nella destinazione all'uso o al servizio delle medesime. Il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune in favore di tutti i compartecipi viene meno, difatti, se le cose, gli impianti, i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri strutturali e funzionali, siano necessari per l'esistenza o per l'uso (ovvero siano destinati all'uso o al servizio) di alcuni soltanto dei piani o porzioni di piano dell'edificio") laddove, cioè, non sussista nelle stesse strutture comuni la predisposizione idonea ad assicurare almeno potenzialmente il godimento del servizio da parte di taluna unità immobiliare. Invero, perché possa ravvisarsi un diritto di condominio su un impianto o servizio di uso comune, è necessaria una relazione di accessorietà strumentale e collegamento funzionale tra l'impianto e servizio comune e l'unità immobiliare di proprietà singola. Nel caso specifico il consulente ha accertato che in concreto non solo non vi è alcun allaccio dei locali di proprietà di -- al sistema centralizzato di riscaldamento comune (addirittura, come già rimarcato, nel contratto di vendita dell'immobile si legge all'art. 4 modalità - sicurezza degli impianti, come venga espressamente dichiarato dalla parte venditrice che "gli immobili (...) sono privi di impianti e destinati ad una completa ristrutturazione" e che pertanto "la parte venditrice non presta alcuna garanzia" con riferimento alla parte impiantistica) ma che al posto dei locali acquistati da --- è stato poi collegato altro ente (la pellicceria --- che avrebbe dovuto essere scollegato per consentire l'allacciamento di --- così escludendo dunque ogni possibilità di futuro allaccio. Tanto premesso ed accertato, il deliberato impugnato è da ritenere conseguentemente affetto da nullità in quanto è pacifico che le unità immobiliari mai allacciate all'impianto centralizzato, come nella specie, sono escluse dall'obbligo contributivo e dal conseguente riparto, in quanto non proprietarie dell'impianto stesso. Sul punto occorre osservare che, secondo quanto

compiutamente precisato dalla giurisprudenza di legittimità, "in tema di condominio negli edifici, è nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. - la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese" (in questi termini Cass. n. 22634/2013).

Ciò comporta l'obbligo di restituzione da parte del --- di tutte le somme versate da parte attrice sulla base delle deliberazioni impugnate, oltre interessi. In sintesi, le delibere del: 1.7.2019, con la quale sono state deliberate le spese per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento; 28.3.2019, con la quale sono state deliberate le spese per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto e le spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto; 15.7.2015, 28.6.2016, 18.7.2017, 15.10.2018, con le quali sono state deliberate le spese per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto e le spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto medesimo, vanno dichiarate nulle nella misura in cui hanno previsto a carico dell'attrice una contribuzione non dovuta per non essere comproprietaria dell'impianto di riscaldamento.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, secondo i valori medi di cui alle tabelle allegate al D.M. 55/2014 aggiornato con il D.M. n. 147 del 13/08/2022, così come anche individuati nella nota spese depositata da parte attrice, tenuto conto del valore della domanda e dell'attività in concreto svolta nel corso del procedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: - in accoglimento della impugnazione proposta, accertato che-- S.p.a. non è proprietaria pro quota dell'impianto di riscaldamento centralizzato del -- e non è tenuta alla contribuzione delle relative spese, - dichiara la nullità della deliberazione assembleare di data 1.7.2019 nella parte riferita all'attribuzione all'attrice delle spese deliberate per il rifacimento dell'impianto e condanna il convenuto a restituire all'attrice quanto da quest'ultima pagato a tale titolo, oltre interessi legali dalla data del versamento;

-dichiara la nullità della deliberazione assembleare di data 28.3.2019 nella parte riferita all'attribuzione all'attrice delle spese deliberate per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto e le spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto e condanna il convenuto a restituire all'attrice quanto da quest'ultima pagato a tale titolo, oltre interessi legali dalla data del versamento; - dichiara la nullità delle deliberazioni assembleari di data 15.7.2015, 28.6.2016, 18.7.2017, 15.10.2018 nella parte riferita all'attribuzione all'attrice delle spese per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto e le spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto medesimo e condanna il convenuto a restituire all'attrice quanto da quest'ultima pagato a tale titolo,

oltre interessi legali dalla data del versamento; - condanna il convenuto ----alla rifusione delle spese di lite nei confronti di --- S.p.a., spese che liquida in euro 5.077,00 per compenso professionale ed euro 307,71 per esborsi, oltre spese generali, Iva e Cpa se dovute per legge.
Così deciso in Trieste