



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA  
SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nadia Mencarelli  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED] 2014 promossa da:

~~DANIELE GIOIA (C.F. GOLDNIGSD17A271C)~~, con il patrocinio dell'avv. ~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~, elettivamente domiciliato in ~~[REDACTED]~~ presso il difensore avv.

~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~ (C.F. [REDACTED]X), con il patrocinio dell'avv. ~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~, elettivamente domiciliato in ~~[REDACTED]~~ presso il difensore avv.

~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~ (C.F. ~~[REDACTED]~~), con il patrocinio dell'avv. ~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~, elettivamente domiciliato in ~~[REDACTED]~~ presso il difensore avv.

ATTORE/I

contro

CONDominio VIA ~~[REDACTED]~~ ~~[REDACTED]~~ (C.F. 93008400421), con il  
patrocinio dell'avv. FRANCHINI PAMELA, elettivamente domiciliato in ~~[REDACTED]~~  
N. [REDACTED] ANCONA presso il difensore avv. ~~[REDACTED]~~ PAMELA

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.





indagine seguiti, e affidava l'incarico all'Ing. ██████████. Acquisita la perizia, il Giudice fissava, per la precisazione delle conclusioni, udienza al 13.10.2017, nella quale le parti precisavano le conclusioni come da verbale, da intendersi quivi integralmente trascritte, ed il giudice tratteneva la causa in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Ai sensi dell'art. 1118, IV comma, c.c., " 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. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma ". Al contrario della normativa previgente, quindi, quando sulla base dei principi giurisprudenziali della Suprema Corte ( cfr. 9526/14 – 7518/06 – 5974/04 – 8924/01 ), il condomino poteva distaccarsi dall'impianto pur restando tenuto a concorrere alle spese di conservazione ed a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il distacco non si risolveva in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuavano a godere gli altri condomini, la nuova normativa esclude la possibilità per il condomino di distaccarsi dall'impianto condominiale se non è in grado di fornire prova dell'assenza delle condizioni che, se presenti singolarmente, determinano l'impossibilità del distacco. Il chiaro portato della norma lascia, in pratica, al giudice solo il vaglio dell'inesistenza o meno delle condizioni che impediscono il distacco, senza poter prevedere, contrariamente alle statuizioni giurisprudenziali ante riforma, un obbligo di contribuzione alle spese di gestione per il condomino distaccante.

Traslando quanto sopra al caso concreto deve, pertanto, dichiararsi che il distacco operato dagli attori è illegittimo. A parte il fatto che gli stessi hanno proceduto al distacco dall'impianto centralizzato senza averne dato, in dispregio dell'art. 1122 c.c., preventiva e congrua notizia all'amministratore ( di ciò non vi è prova ), ovvero corredata dalla documentazione tecnica attestante l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento e di aggravii di spesa, l'espletata CTU, i cui esiti si condividono e fanno propri in quanto immuni da vizi logici, frutto dell'applicazione di criteri oggettivi di valutazione e calcolo ( pag. 10 perizia ), non oggetto di specifica contestazione, ha, infatti, consentito di accertare che dal detto distacco è derivato un aggravio di spesa a carico degli altri condomini, costituito da tre componenti : spesa per gas metano ( 4,13% ████████ – 1,151 % ████████ ), spesa gestionale ( ████████ 181,80/1000 – ████████ 66,21/1000 ) e spesa per energia elettrica ( ████████ 181,80/1000 - ████████ 66,21/1000 ). Aggravio di spesa



la cui esistenza non consente, a norma dell'art. 1118, IV c.c., il distacco dall'impianto centralizzato, a prescindere dal fatto che poi tale aggravio venga posto a carico del distaccante. Il consumo involontario accertato dal CTU, lungi dall'essere ipotetico, è stato da questi accertato con metodo scientifico, è espressamente previsto dalla norma UNI 10200, secondo la quale alla spesa per l'impianto centralizzato concorrono due componenti, consumo volontario e consumo involontario, e deriva dal fatto che mentre il distacco ha determinato una diminuzione del consumo volontario, non ha ridotto, in analogia proporzione, il consumo involontario che, pertanto, resterebbe integralmente a carico dei condomini rimasti attaccati, aggravandone la spesa. Né rileva, in senso contrario, il fatto che il consumo involontario esistesse anche prima del distacco o che l'aggravio sia di lieve entità, considerato che l'art. 1118, IV comma, c.c., non pone, quanto ad aggravii di spesa, limiti di tollerabilità ( mentre parla di notevoli squilibri di funzionamento ), né distingue tra possibili aggravii di spesa, consentendone alcuni ed escludendone altri. Analogamente concreti sono, inoltre, gli aggravii di spesa di natura gestionale e quelli per il consumo di energia elettrica ( pag. 13 CTU ), per cui il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato operato dagli attori è illegittimo per mancanza dei presupposti di legge. Per converso, legittima e meritevole di essere accolta è la domanda riconvenzionale, veicolata dal convenuto, di condanna degli attori a riallacciarsi all'impianto centralizzato, con spese a loro integrale carico.

Come anche di recente affermato dalla Suprema Corte, infatti, "...colui che intende distaccarsi dovrà, in presenza di squilibri nell'impianto condominiale e/o aggravii per i restanti condomini, rinunciare a porre in essere il distacco perché diversamente potrà essere chiamato al ripristino dello status quo ante. Né, è bene precisarlo, l'interessato, ai sensi dell'art. 1118 c.c., potrà effettuare il distacco e ritenere di essere tenuto semplicemente a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma, poiché tale possibilità è prevista solo per quei soggetti che abbiano potuto distaccarsi per aver provato che dal loro distacco non derivano squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini " ( cfr. Cass. Civ. 22285/16 ).

Neppure rileva, in senso contrario, il fatto che ad altri condomini sia stato consentito distaccarsi dall'impianto centralizzato: non rientrando l'art. 1118, IV comma, c.c. tra le norme inderogabili richiamate dall'art. 1138 c.c., non è, infatti, escluso che i partecipanti al condominio possano, in via



convenzionale, concludere accordi che consentano comunque il distacco, anche in presenza di aggravii, addivenendo magari anche alla determinazione della partecipazione del distaccante alle spese di gestione, ma si tratta di possibilità rimessa alla discrezionalità delle parti.

La accertata illegittimità del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato effettuato dagli attori preclude, naturalmente, la disamina della domanda di rimborso di quanto versato per la conduzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a partire dall'esercizio 2013-2014, essendo gli attori tenuti a contribuire alle spese secondo i rispettivi millesimi di attribuzione risultanti dalle vigenti tabelle millesimali.

Le competenze di lite, liquidate come da dispositivo tenuto conto che si tratta di causa di valore indeterminato e, quindi, con scaglione di riferimento da € 26.000,00, vanno poste a carico degli attori, in solido tra loro, secondo il principio della soccombenza, e tra queste vanno annoverate anche quelle di CTU, come liquidate con decreto in corso di causa.

**P.Q.M.**

Ogni diversa domanda, eccezione e conclusione disattesa:

- Dichiaro l'illegittimità, ai sensi dell'art. 1118, IV comma, c.c., del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale effettuato da [redacted], [redacted] e [redacted];
- Per l'effetto, in accoglimento della domanda riconvenzionale veicolata dal Condominio convenuto, condanna gli attori a riallacciarsi all'impianto di riscaldamento centralizzato con oneri e spese a loro esclusivo carico;
- Condanna [redacted], [redacted] e [redacted], in solido tra loro, a rifondere al Condominio [redacted] (AN), in persona dell'amministratore p.t., le competenze di lite che si liquidano in complessive € 7.772,00 di cui € 518,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge.
- Pone le spese di CTU definitivamente a carico degli attori, in solido tra loro

Così deciso, Ancona 28.02.2018

Il Giudice  
dott. Nadia Mencarelli

