

## **Trib. Roma - sentenza del 03- 11- 2020, n. 15230**

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUINTA CIVILE

CONVENUTO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO \* \* \* \* \* Con atto di citazione notificato in data 15.6.2018 al Condominio di . ha riassunto il giudizio RG n. 1111224/2011 , definito con sentenza n. 30617/2017, depositata in data 30.10.2017 con la quale il Giudice di Pace di Roma dichiarava la propria incompetenza a decidere sull'impugnativa della delibera del 28 settembre 2011 essendo la materia di competenza del Tribunale Ordinario. Ha chiesto l'attrice di dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assunta dall'assemblea, a maggioranza e con il voto contrario dell'attrice, nella seduta del 30.10.2017 in ordine ai punti 3 e 4 dell'o.d.g. Con essa si sarebbe deciso di attribuire anche alla 0\*\*\*\*o M\*\*\*\*I srl le spese per la manutenzione ed installazione della nuova caldaia centralizzata condominiale dal cui impianto l'attrice si sarebbe già distaccata dal 2007. Ha dedotto che l'assemblea con la precedente delibera del 24 maggio 2010 aveva approvato la dismissione del vecchio impianto e la realizzazione di un nuovo impianto escludendo totalmente la 0\*\*\*\*o M\*\*\*\*I srl dalla contribuzione della relativa spesa come evincibile dal riparto. Viceversa, con la delibera impugnata il condominio, contravvenendo alle decisioni prese nella suddetta precedente delibera statuiva la contribuzione alla spesa anche della 0\*\*\*\*o srl. L'attrice ha ritenuto nulla tale delibera poiché in contrasto con quanto stabilito dall'art. 1123 c.c non servendosi più di detto impianto di riscaldamento centralizzato. Ha ritenuto, altresì, nulla la delibera per violazione dell'art. 1121 c.c. costituendo l'opera un'innovazione gravosa rispetto alla quale 0\*\*\*\*o ha dichiarato di non voler trarre vantaggio. Le opere approvate e realizzate dal condominio, intatti, avrebbero dato vita ad un nuovo impianto termico sostitutivo di quello precedente e costituente una vera e propria innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. Si è costituito il condominio convenuto contestando quanto ex adverso dedotto e richiesto dall' attrice. In via pregiudiziale e di rito ha chiesto che venisse accertata la competenza del Tribunale adito con conferma della sentenza resa dal Giudice di Pace di Roma n. 30618/2017 e con richiesta di liquidazione delle relative spese. Nel merito ha precisato che la 0\*\*\*\*o M\*\*\*\*I srl è condomina e dunque proprietaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato anche se con delibera del 12 luglio 2007 è stata autorizzata al distacco. In quanto condomina, dunque, è tenuta a partecipare alle spese di manutenzione e conservazione della caldaia come previsto per legge. Eccepiva, inoltre, la carenza di interesse ad agire della 0\*\*\*\*o essendo i lavori di cui alla delibera impugnata già stati decisi in delibere precedenti e pagati dal Condominio. Assegnati i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., con ordinanza resa in data 24 gennaio 2020, venivano rigettate le istanze istruttorie avanzate dalle parti stante la natura documentale della causa e veniva disposto rinvio per la precisazione della conclusioni per l'udienza del 12 giugno 2020. Precisate le conclusioni alla predetta udienza con le modalità della trattazione scritta per emergenza Covid -19, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c per il deposito di conclusionali e repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

\*\*\*\*\* In via pregiudiziale va affermata la competenza di questo Tribunale a decidere sulla presente controversia diretta ad ottenere una pronuncia costitutiva di nullità e/o annullabilità della delibera, già impugnata dinanzi al Giudice di Pace dichiaratosi incompetente ratione materiae et valoris con sentenza n. 30618/2017 essendo la competenza del Giudice di Pace limitata dalla disposizione dell 'art. 7 c.p. c.. Nel merito, l'impugnazione è infondata e va rigettata per le motivazioni che seguono.

Omissis

Nel caso di specie, non viene posta in discussione la legittimazione del distacco, pacificamente riconosciuta ed autorizzata dal Condominio, quanto piuttosto la legittimazione dell'attribuzione all'attrice delle spese per la sostituzione della nuova caldaia. Dunque, il fatto del distacco, quand'anche legittimamente operato ed accettato dal Condominio, non comporta affatto che i condomini non più allacciati perdano la proprietà dell'impianto e che, pertanto, possano ritenersi esclusi dalle spese correlate alla necessità di dismettere il vecchio impianto e di munirsi di una nuova caldaia secondo le norme vigenti. Nella specie, il Condominio ha dimostrato con idonea allegazione che tale intervento si è reso necessario per garantire il corretto funzionamento dell'impianto oramai vetusto, non più in grado di operare efficacemente ed idoneo a garantire, altresì, il rispetto della normativa vigente. Per lo più, la necessità di operare la sostituzione della caldaia e l'adeguamento dell'impianto era stata decisa dall'assemblea già con la delibera del 12/7/2007 quando veniva concesso alla 0\*\*\*\*o il distacco dall'impianto comune.

Ancora, nella successiva delibera del 24/10/2010 allorché sono stati deliberati i lavori per la sostituzione della caldaia ed il posizionamento della stessa sul terrazzo condominiale, l'assemblea ribadiva l'obbligo della 0\*\*\*\*o a partecipare alle spese per il rifacimento dell'impianto escludendo dalla partecipazione del contributo, solo i condomini che mai erano stati allacciati all'impianto comune del riscaldamento (negozi) in quanto non comproprietari dell'impianto. D'altro canto, se è ovvio che le unità immobiliari mai allacciate al impianto centralizzato siano escluse dal riparto, in quanto non proprietarie dell'impianto stesso (art. 1123 co. 3° c.c.), altrettanto non può dirsi per coloro che, proprietari ab initio, solo successivamente si siano distaccati (come 0\*\*\*\*o). Costoro, per le ragioni di diritto già esplicitate sopra, restano infatti proprietari. A nulla, dunque, vale l'affermazione, dedotta e non provata, che il nuovo impianto termico posato in opera in sostituzione del precedente non sia allacciato all'unità di 0\*\*\*\*o. Al di là della generica doglianza, 0\*\*\*\*o non ha provato (né allegato) che la nuova caldaia installata l'abbia esclusa dal servizio, precludendole la possibilità di un futuro riallaccio. Né tale prova poteva essere fornita con la richiesta di CTU, in assenza di qualsivoglia documentazione a sostegno, perché il suo espletamento sarebbe stato esclusivamente esplorativo. Inoltre, il Condominio, pur non essendone tenuto, ha allegato la documentazione (cfr. doc n. 17) con la quale si dà atto che l'impianto di riscaldamento centralizzato del Condominio ha utilizzato e continua ad utilizzare dopo l'intervento di rifacimento, le medesime tubature che, tramite le diramazioni interne, vanno a servire le singole unità abitative tra cui anche quelle della 0\*\*\*\*o che si è distaccata dall'impianto, con la conseguenza che a quest'ultima non è preclusa la possibilità di riallacciarsi all'impianto centralizzato. Né può dirsi che l'opera costituisca un'innovazione gravosa, come asserito da parte attrice. Non si tratta, di innovazione con trasformazione dell'impianto comune ma di opere dirette alla conservazione dell'impianto che continua ad esistere e per il quale è stata deliberata la sola spesa di rifacimento a causa della sua vetustà. Si ha, invero, innovazione solo quando l'opera renda nuova la cosa comune trasformandone la funzione o destinazione o, ancora, quando ne alteri l'entità e identità sostanziale (cfr. Cass. n. 711/1968 e Cass. n. 3549/1999). Ne consegue che non ogni mutamento è idoneo a configurare innovazione in senso tecnico-giuridico, ma solo quella modificazione materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune o ne muta la destinazione originaria, nel senso che l'innovazione dà luogo a un "qualcosa di nuovo" (aliquid novi) avente funzione e destinazione diverse da quelle originarie. Né può dirsi che l'opera eseguita dal Condominio sia gravosa e voluttuaria ai sensi dell'art. 1121 c.c. stante, in ogni caso, la prova acquisita della sua necessità ed improcrastinabilità. Ad ogni modo, "In materia di condominio negli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza

dell'edificio. L'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali " (cfr. Cass. n. 2408 /1981). Prova, questa che, in ogni caso non è stata fornita dall'attrice. Per tutte le ragioni esposte la domanda di parte attrice va rigettata con conferma della delibera impugnata. Le spese di lite, incluse quelle del giudizio promosso innanzi al Giudice di Pace di Roma, conclusosi con sentenza dichiarativa d'incompetenza per materia e valore, seguono il criterio della soccombenza ex art. 91 c.p.c. e vanno liquidate come in dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55/2014 i. .

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: - rigetta le domande di parte attrice; - condanna O\*\*\*\*o Immobiliare s.r.l. al pagamento in favore del Condominio di Via R\*\*\*\*I n. 213 in Roma alla rifusione delle spese di lite anche per il giudizio promosso innanzi al Giudice di Pace di Roma concluso con sentenza dichiarativa d'incompetenza, che liquida in complessivi euro 6.639,00 per onorari di giudizio, oltre spese generali, IVA e CPA nella misura di legge. Così deciso in Roma il 3 novembre 2020 Il Giudice