



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa F****Oa Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 55460 del Ruolo Generale per l'anno 2020,
TRA

C****O G****A (C.F. B****O) e M****a A****s (C.F.

A****o), elettivamente domiciliate in Roma, Via del F****i N****h n. 4 presso lo studio degli Avv.ti D****e I****o e V****L F****O come da procura in atti. ATTRICI
E

CONDominio M****A S****E N.120, ROMA (C.F.
80041240583)

CONVENUTO CONTUMACE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ex art. 1137 c.c. ritualmente notificato, C****O G****A e M****a A****s A****A convenuto in giudizio il Condominio M****A S****E n. 120 in Roma impugnando la delibera resa dall'assemblea nella seduta del 28.11.2019 (in seconda convocazione) con la quale veniva approvata la tabella millesimale per il riparto del consumo involontario di riscaldamento redatta da un tecnico incaricato dal Condominio in una precedente delibera.

A****A esposto di essere proprietarie di due distinti appartamenti posti al quinto piano dello stabile condominiale (int. 21 ed int. 22) dotati di un impianto autonomo di riscaldamento e distaccati dall'impianto comune centralizzato già prima del T****o. Nel T****o l'assemblea decideva di incaricare un perito per la redazione del progetto di contabilizzazione e ripartizione delle spese dell'impianto di riscaldamento condominiale

secondo la vigente UNI 10200:2015 con predisposizione di un prospetto millesimale e di un progetto di calcolo per il consumo involontario dell'energia termica. La perizia effettuata nello stesso anno dall'Arch. x non xxx veniva, però, sottoposta all'approvazione dell'assemblea mentre con la successiva delibera del 30 settembre 2019, a seguito di criticità evidenziate da alcuni condomini, l'assemblea decideva di dare mandato all'amministratore di incaricare un tecnico per la redazione delle tabelle millesimali previo sopralluogo nei singoli appartamenti dello stabile. Sostiene parte attrice che la relazione redatta dall'Arch. xxx non avrebbe preso in considerazione le ingenti opere di ristrutturazione deliberate dal Condominio nell'anno 2002 tra cui la coibentazione del tetto di copertura dell'edificio condominiale sovrastante gli appartamenti int. 21-22 e 23 e il rifacimento del lastrico solare con apposizione di doppia guaina e lastre di polistirene con ciò determinando una serie di omissioni, inesattezze ed errori nel calcolo dei consumi termici tra cui quelli previsti per il consumo involontario. Ciò nonostante l'assemblea nella seduta del 29.11.2019 approvava la tabella millesimale di riparto del consumo involontario redatta proprio dall'Arch. xxxx nel T****o dando mandato all'amministratore di rielaborare, in applicazione di detti criteri, le relative spese di ripartizione. Assumono le attrici che le nuove tabelle, con specifico riferimento al consumo involontario, sarebbero state redatte senza l'esplicitamento del sopralluogo negli appartamenti dello stabile e senza tenere conto delle importanti ristrutturazioni avvenute nello stabile condominiale in aperta violazione di quanto invece stabilito con la delibera del 30 settembre 2019 (non impugnata e vincolante) e della normativa speciale di settore (UNI 10200:2015 secondo il D.lgs n. 102/2014).

Ha concluso parte attrice chiedendo: Preliminarmente, stante il fumus boni iuris dell'opposizione proposta, sospendere l'efficacia esecutiva delle deliberazioni impugnate per poi nel merito: - Ritenere e dichiarare viziata e quindi annullare e/o rendere nulle le delibere assembleari dei giorni 27-28.11.2019, del Condominio di M****A S****E n. 120, Roma, per le ragioni esposte in parte motiva assunte dal Condominio di detto stabile; - Condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio disponendone la distrazione in favore dei Procuratori e Difensori costituiti che si dichiarano antistatari.

Il Condominio convenuto, sebbene regolarmente citato, non si è costituito in giudizio e all'udienza del 21 marzo 2021 ne è stata dichiarata la contumacia. Rigettata l'istanza di sospensione della delibera impugnata e concessi i termini istruttori ex art. 183, co. 6, c.p.c., parte attrice, nel primo termine concesso, ha precisato la domanda censurando anche il vizio di mancata indicazione nello.d.g. della convocazione del 28-29 novembre 2019 della intenzione di procedere alla sostituzione e/o revoca della precedente decisione assunta in data 30 settembre 2019 con violazione dell'art. 66, co. 3, disp. att. c.c..

Rigettate le istanze istruttorie, la causa, matura per la decisione è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni al 25 marzo 2022. Precisate le conclusioni in detta udienza la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. MOTIVI

DELLA DECISIONE

* * * * *

Limpugnazione proposta è infondata e va rigettata per le seguenti ragioni. Le attici, come si evince chiaramente dalle motivazioni, A****A inteso impugnare il deliberato di approvazione delle tabelle di ripartizione del consumo involontario con specifico riferimento ai criteri seguiti nella perizia redatta dall'Arch. xxxxxx ed approvata dal Condominio, censurando le risultanze tecniche emergenti dalla relazione approvata dall'assemblea per essere stata redatta, a loro dire, senza il sopralluogo nei singoli appartamenti e senza tenere conto delle opere di manutenzione/ristrutturazione eseguite nello stabile condominiale e per violazione delle norme di settore (UNI 10200:2015 secondo il D.lgs n. 102/2014).

In sede di prima memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c., A****A, altresì, censurato l'ulteriore vizio di mancata indicazione nell'ordine del giorno della revoca del precedente deliberato del 30 settembre 2019, di fatto ed implicitamente avvenuto con quanto deliberato con la successiva delibera (impugnata) del 29 novembre 2019.

Quanto al primo profilo di censura, è, innanzitutto, pacifico, per stessa ammissione delle attrici, che gli appartamenti di loro proprietà non fruiscono più dell'impianto centralizzato di riscaldamento per essersene distaccati. Nel caso in cui un'unità immobiliare si distacca, sebbene non fruisca più del calore che la rete di distribuzione comune rende disponibile ai singoli appartamenti (nel punto di diramazione), essa non è esonerata del tutto dai costi di gestione 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 condòmino distaccato è tenuto a corrispondere al Condominio la quota parte millesimale del costo del calore disperso (c.d. calore involontario).

Ora, va osservato che le attrici non lamentano l'attribuzione della percentuale posta a proprio carico per il c.d. consumo involontario quali condòmini distaccatesi dall'impianto centralizzato quanto piuttosto la corretta redazione delle tabelle millesimali per il riparto dei consumi involontari (la c.d. quota fissa) sulla base del progetto predisposto dal tecnico del condominio ed approvato dall'assemblea con la delibera impugnata. Censurano il progetto sotto un duplice profilo: (i) per il mancato sopralluogo nei singoli appartamenti e mancata

indicazione dei lavori di manutenzione edificio condominiale, nonché (ii) per una non corretta applicazione dei criteri di legge (UNI 10200:2015 secondo il D.lgs n. 102/2014). Il primo profilo di doglianza, oltre ad apparire indimostrato e contrastante con le dichiarazioni contenute nella stessa relazione tecnica approvata con la delibera impugnata -dove si da atto che la relazione è stata eseguita a seguito di sopralluogo dei singoli corpi scaldanti presenti in ogni unità abitativa nonché a seguito del sopralluogo dell'intero edificio condominiale (cfr. pag. 3, doc. n. 11 produzione attorea) non assume alcuna rilevanza posto che, per quello che si dirà in seguito, esiste discrezionalità tecnica circa le modalità e i criteri da seguire per la redazione delle tabelle di ripartizione dei consumi involontari mentre ciò che rileva nel giudizio di impugnazione del deliberato che ha approvato le tabelle è la sola questione dei vizi che A****A determinato la decisione collegiale. Va, inoltre, osservato che alcuna norma (di legge o regolamentare) impone di allegare al progetto una misurazione di ogni appartamento al fine di redigere le nuove tabelle millesimali, né di eseguire preliminarmente accessi e misurazioni in tutti gli appartamenti piuttosto che utilizzare altre modalità quali ad esempio mappe catastali (in particolare in palazzi nei quali vi è una rilevante standardizzazione nelle dimensioni degli appartamenti) certificazioni o documentazione messi a disposizione del Condominio: ciò che rileva, semmai, a fronte di specifiche eccezioni che nel caso di specie non sono state sollevate, è se vi siano stati errori nel computo dei metri quadri, nell'indicazione dei corpi scaldanti o inesattezze derivanti dalla titolarità dei beni solitari oppure per aver adottato criteri non omogenei a parità di condizioni. Ciò posto, come detto, le attrici si sono limitate ad allegare un generico quanto indimostrato motivo di impugnazione legato alla mancata esecuzione del sopralluogo nei singoli appartamenti che, oltre a non inficiare la relazione tecnica, non è assolutamente idonea a rendere il deliberato che ha approvato tale relazione viziato. Quanto, invece, alla doglianza riferita all'osservanza dei criteri dettati dalla UNI 10200:2015 secondo il D.lgs n. 102/2014 in ordine al calcolo del consumo c.d. involontario, sebbene tale censura si appalesi anch'essa generica, occorre osservare quanto segue. Il D.lgs. 102/2014, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica così come modificato dal Dlgs. 141/2016, oltre a statuire l'obbligo per i condomini di dotarsi di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, ha stabilito all'art. 9, comma 5 lett. d), che quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o tele-raffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e

aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50%, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. Secondo la norma tecnica UNI 10200 (cui è demandata, quindi, dalla norma speciale la fissazione della specifica regola da applicare) la spesa annua di combustibile connessa al consumo di calore per il riscaldamento va suddivisa in due aliquote:

- la quota volontaria, riconducibile all'azione del singolo utente che decide di utilizzare (o non utilizzare) il servizio di riscaldamento mediante l'apposita manopola presente in ogni radiatore;
- la quota involontaria, dovuta (principalmente anche se non esclusivamente) alle dispersioni dell'impianto, non riconducibile all'azione dei singoli utenti.

La spesa inerente la quota volontaria va ripartita secondo i consumi registrati dai termointerattori, e dunque va a carico del singolo condomino in ragione del maggiore o minore uso del servizio; la spesa inerente la quota involontaria va ripartita secondo una apposita tabella millesimale. Il calcolo della spesa per consumi involontari deve essere fatto secondo le regole UNI 10200 (peraltro, passibili di variazioni nel tempo) determinando la percentuale di consumi addebitabile all'edificio (c.d. quota involontaria) per poi frazionarla secondo la tabella millesimale tra tutti i condomini.

L'obbligo di ripartizione così come previsto dalla UNI 10200 ha facoltà di essere derogato dall'assemblea condominiale se, tramite relazione tecnica asseverata, vengono certificate differenze di fabbisogno termico per metro quadro superiori al 50% tra due appartamenti. Tale condizione autorizza gli utenti a ripartire le spese attribuendo almeno il 70% al consumo volontario e il resto a quello involontario. La quota fissa può essere suddivisa tenendo conto di vari criteri, tra cui ad esempio i millesimi di proprietà, i metri cubi utili o le potenze installate. Il legislatore, dunque, predetermina nel 30% la misura minima di consumi involontari ma l'assemblea può ulteriormente ridurla fino ad arrivare all'1% ma non può mai azzerarla. (cfr. D.lgs n. 141/2016).

Tra l'altro il d.lgs n. 73/2020 - non applicabile però al caso di specie per essere intervenuta la norma successivamente al deliberato impugnato - ha eliminato ogni riferimento alla norma UNI 10200 prevedendo che le spese attinenti i consumi volontari abbiano una quota di almeno il 50% mentre gli importi rimanenti debbono essere imputati a consumi involontari e potranno essere ripartiti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, secondo i

millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. In sostanza, è stato definitivamente eliminato qualsiasi riferimento all'uso della norma tecnica UNI 10200 che era rimasto nella versione del D.lgs 141/2016, e non c'è alcun accenno alla relazione tecnica asseverata che avrebbe dovuto dimostrare differenze di fabbisogno termico per metro quadro superiori al 50% per non applicare la UNI 10200. Tanto premesso, dall'esame della relazione tecnica allegata nonché dal verbale assembleare in atti (delibera del 29 novembre 2019 - cfr. sub doc. n.) emerge che, nel pieno rispetto della normativa citata e applicabile alla specie, il Condominio convenuto, mediante delibere assembleari, prima di adottare un criterio per la determinazione del c.d. consumo involontario, ha dato incarico ad un progettista di predisporre perizia tecnica idonea a valutare e determinare la percentuale di tale consumo. Il perito ha dunque elaborato una proposta di tabelle millesimali di riscaldamento (ossia quelle secondo le quali si ripartirà la quota di consumi involontari) secondo uno dei criteri di legge, il criterio dei metri cubi utili con redazione dei millesimi del riscaldamento secondo il fabbisogno per appartamento. Predisposta tale perizia - immune da vizi per quel che rileva in questa sede - e calcolata la percentuale di dispersione di calore necessaria alla determinazione del consumo involontario, l'assemblea ha provveduto a recepire quanto indicato dal perito e a deliberare la misura del contributo calcolato sulle basi delle tabelle millesimali. Del resto, da un punto di vista tecnico appare evidente che il metodo più corretto è quello del calcolo dei millesimi basandosi sia sulla superficie degli appartamenti che sul fabbisogno, poiché tali millesimi saranno necessari per ripartire le spese di gestione, manutenzione e dispersioni (consumo involontario) che come appare evidente non sono certamente influenzate da altri parametri. Ne consegue che la delibera impugnata sul punto è del tutto legittima e pienamente conforme alla normativa nazionale.

Quanto, infine, all'ulteriore profilo circa la mancata previsione, nell'ordine del giorno della delibera impugnata, dell'argomento relativo alla mancata indicazione nell'ordine del giorno della revoca del precedente deliberato del 30 settembre 2019 per contrasto con quanto oggetto di decisione della successiva delibera impugnata del 29 novembre 2019, il rilievo oltre che

infondato è privo di ogni logica considerazione. L'art. 66 disp. att. c.c., comma 3 (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220) stabilisce che l'avviso di convocazione deve indicare specificatamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, gli argomenti da trattare in assemblea così da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni. Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, l'obbligo della preventiva informazione dei condomini, con riguardo al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno della riunione, non risponde a esigenze di astratto rigore formale, ma serve a far comprendere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale degli argomenti

da trattare, in modo da consentire agli stessi di partecipare direttamente o a mezzo delega con cognizione di causa alla riunione. Naturalmente la specificità dell'ordine del giorno non comporta che nell'avviso debbano essere indicati anche i possibili sviluppi della decisione. Sarebbe, infatti, impossibile prevedere con anticipo quali potranno essere le direzioni in cui andrà la discussione in assemblea e, quindi, cosa i condomini vorranno decidere e su cosa votare. La specificità deve riguardare solo l'argomento ma non anche le soluzioni che sono rimesse al dibattito in assemblea. Nella specie le attrici lamentano che con la decisione impugnata l'assemblea avrebbe deciso di revocare implicitamente al precedente deliberato senza che tale decisione di revoca venisse inserita nell'ordine del giorno. Ora, ferma restando ogni considerazione in ordine alla natura del rilievo (se trattasi o meno di revoca di un precedente deliberato), non è ragionevole pretendere che l'avviso di convocazione vada oltre una chiara e completa esposizione dei temi che verranno trattati e per rendere legittima la delibera va solo verificata l'esatta corrispondenza tra quanto indicato nell'ordine del giorno e quanto effettivamente deliberato dall'assemblea. Nella specie, l'indicazione dell'ordine del giorno è analitica e vi è esatta corrispondenza tra quanto indicato nell'avviso di convocazione e quanto deliberato dall'assemblea. Si legge nel verbale al primo punto dello d.g. alla lettera A) ed oggetto di contestazione, 1. Esame ed approvazione: A) Progetto per la Contabilizzazione e ripartizione delle spese di Riscaldamento con la relativa Relazione Tecnica (Allegato n. 1 composto da 11 pagine, Arch. xxxxxxxxxx). Sul punto l'assemblea ha approvato „la tabella millesimale per il riparto del consumo involontario redatta dall'Arch. xxxxxxxx in data 20.10.T****o già allegata all'avviso di convocazione della presente assemblea. e nullaltro era necessario deliberare ed indicare. In sintesi, nella specie non esiste alcuna omissione dello d.g. in quanto l'assemblea nel pieno dei propri poteri ben poteva successivamente deliberare in modo difforme da quanto precedentemente deciso sulla medesima questione. Ne consegue che anche tale motivo di impugnazione al deliberato va rigettato. Quanto al governo delle spese di lite, la mancata costituzione del Condominio convenuto rimasta contumace, rende le stesse irripetibili.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta l'impugnazione ex art. 1137 c.c. avanzata dalle attrici avverso il deliberato reso dal Condominio di M****A S****E n. 120 in Roma del 28-29 novembre 2019. Spese irripetibili.

Così deciso in Roma il 22 agosto 2022.

IL GIUDICE

F****Oa Grazia Berti