



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 9939/2016 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ con
elezione di domicilio in VIA ██████████ presso l'avvocato suddetto

ATTRICE

contro

██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
e dell'avv. ██████████
██████████ con elezione di domicilio in ██████████ presso lo studio
dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

OGGETTO: condominio – impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al fascicolo telematico.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la ██████████ s.r.l. conveniva in giudizio il ██████████
██████████ chiedendo che, previa sospensione dell'esecutività, fosse
accertata l'invalidità della delibera condominiale del 26.1.16 per vari profili di cui in motivazione.

Il condominio si costituiva contestando ogni fondamento all'avversa impugnativa e alle domande
proposte dalla controparte.

Rigettata l'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera, precisate le conclusioni, la causa veniva
trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice censura in primo luogo la delibera del 26.1.16 relativamente alla contabilizzazione dei propri
consumi di acqua potabile e contesta la legittimità dell'installazione del contatore di sottrazione presso
l'unità immobiliare di sua proprietà; chiede, anzi, l'accertamento degli importi non dovuti e addebitati
alla stessa ██████████ dal Condominio a far tempo dal 2011 per un ammontare di € 17.697,50.

In relazione al criterio di addebito dei consumi di acqua, come affermato dalla S.C. (sentenza
n.17557/14) *"In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese
della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità
immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in base ai valori
millesimali, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a
maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che*



abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno."

Quindi, i criteri di ripartizione di cui all'art.1123 c.c. (per millesimi di proprietà) o il diverso criterio indicato dal regolamento sono applicabili e legittimi solo "in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare". A ciò si aggiunga che la ripartizione a contatore è imposta dalle norme vigenti, che prevedono, anzi, come obbligatoria l'installazione di contatori individuali, soprattutto per le attività produttive o del terziario: la L. n. 36/94 (sul Servizio Idrico Integrato) prevede all'art.5 (come modificato dal D. L.vo n.152/1999) che

"1. Le regioni prevedono norme e misure volte a favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi ed in particolare a:[omissis]

d) installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano".

La disposizione ha trovato attuazione nella normativa secondaria di origine statale, perché successivamente alla riforma del titolo V della Costituzione la materia ambientale (si tratta di risparmio idrico) è stata attribuita alla competenza dello Stato (art.117, lett. s, Cost.). In particolare, si tratta del DPCM 4 marzo 1996 (Disposizioni in materia di risorse idriche – ecologia), che prevede l'obbligo di misurazione dei consumi idrici e che richiama anche la direttiva comunitaria n.75/33.

Quindi, l'installazione del contatore, con il conseguente addebito dei costi in base ai consumi effettivi registrati, contestata dall'attrice, non solo è del tutto legittima (chiunque abbia provveduto all'installazione stessa), ma addirittura doverosa alla luce della normativa vigente e, pertanto, non era neppure necessaria alcuna preventiva delibera condominiale autorizzativa dell'installazione medesima.

L'attrice ritiene che l'installazione del contatore solo in due unità immobiliari (tra cui la propria) non sia legittima e che la ripartizione possa essere fatta sulla base dei consumi misurati solo nel caso di installazione di contatori in tutte le unità che compongono il condominio. Tale tesi non può essere condivisa. Infatti, tutta la normativa in materia intende assicurare innanzitutto il risparmio idrico e deve, perciò, ritenersi che l'installazione debba essere eseguita non appena possibile anche soltanto in singole porzioni immobiliari con contatore di sottrazione (il rimanente dei consumi andrà, poi, ripartito fra gli altri condomini per millesimi o secondo alternativi criteri regolamentari).

Nel caso di specie, poi, la [REDACTED] che dispone di sistema di riscaldamento e condizionamento ad acqua, pretenderebbe la ripartizione per millesimi, facendo così gravare i propri spropositati consumi sulla collettività dei condomini: basti ricordare in proposito che, come è noto, i condizionatori ad acqua consumano dai 500 a 1000 litri di acqua ogni ora. La ripartizione per millesimi di proprietà, oltre tutto, consacrerrebbe una macroscopica ingiustizia.

Infine, a nulla rileva che il regolamento contrattuale preveda la suddivisione delle spese per l'acqua in base ai millesimi di proprietà, perché la normativa sopra ricordata è di natura pubblicistica e anche di derivazione comunitaria, onde prevale sulle norme nazionali o locali eventualmente contrastanti e, ovviamente, sui regolamenti condominiali predisposti dai privati, anche se di natura contrattuale.

L'esposizione debitoria dell'attrice in relazione ai costi dell'acqua potabile consumata è elevata e va confermata anche per il passato, sebbene la questione sia del tutto irrilevante, in quanto le ripartizioni



compiute negli anni precedenti non sono state impugnate dalla [REDACTED] e sono ormai divenute inoppugnabili.

In ordine alla sospensione della fornitura di acqua potabile va rilevato che nel lungo verbale del 26.1.16 (interamente manoscritto e non facilmente leggibile) non risulta, in realtà, assunta una delibera sul punto 6 all'ordine del giorno: alla fine di un ampio contraddittorio risulta soltanto che "l'avv. [REDACTED] aderisce alla richiesta di cui al punto 6 dell'o.d.g.. L'avv. [REDACTED] ed il dott. [REDACTED] invitano l'amministratore a procedere in tal senso". Ma al di là della considerazione che una delibera non risulta assunta (non è riportato il conteggio dei voti e dei millesimi), né si dice se la delibera è approvata dalla maggioranza, va rilevato che la delibera stessa sarebbe comunque irrilevante: l'art.63 disp. att. c.p.c., infatti, attribuisce direttamente all'Amministratore il potere di procedere all'esclusione del condomino moroso dai servizi comuni suscettibili di fruizione separata. Si tratta di un potere che può essere esercitato richiedendo apposito provvedimento giudiziario (se del caso anche d'urgenza) e tale iniziativa può essere ratificata anche successivamente dall'assemblea, in quanto rientra a pieno titolo fra i poteri espressamente riconosciuti all'Amministratore.

Nel caso di specie, poi, come riconosciuto dall'attrice, la fornitura di acqua potabile non è stata sospesa.

Il motivo di impugnativa in esame va, quindi, rigettato.

Quanto ai costi di riscaldamento, la stessa attrice riconosce (da ultimo, in memoria di replica, pag.3) che nel riparto consuntivo del 2016 il Condominio ha provveduto ad escludere l'addebito del combustibile a suo carico, ma lamenta la violazione per gli anni precedenti. Anche per questo aspetto, il motivo di impugnativa della delibera è infondato, avendo il Condominio proceduto a correggere l'addebito, mentre per gli anni precedenti va ribadito quanto sopra espresso relativamente ai consumi di acqua potabile: i rendiconti approvati non sono stati tempestivamente impugnati dalla condomina [REDACTED] e sono ormai inoppugnabili; in ogni caso, la convenuta non ha neppure indicato i singoli importi che le sarebbero stati illegittimamente addebitati.

Quanto, infine, alla richiesta dell'attrice di "accertare e verificare quali siano i criteri di addebito delle spese riscaldamento e la loro correttezza in ottemperanza ai millesimi riscaldamento indicati nel regolamento condominiale contrattuale in relazione a come verranno richieste al condomino [REDACTED] S.r.l. in seguito alla delibera assunta dal condominio il 26 gennaio 2016", si tratta di domanda assolutamente generica ed esplorativa: era ed è onere della parte indicare quali siano i criteri illegittimi adottati e quali i criteri corretti che avrebbero dovuto essere applicati; non può, cioè, essere demandato al giudice il compito di indagare su quali criteri siano stati adottati dal condominio e se gli stessi siano conformi a leggi e regolamenti.

Ne segue il rigetto di tutte le domande dell'attrice.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contumacia della parte convenuta, così decide:

- 1) Rigetta l'impugnativa della delibera assembleare del 26.1.16 proposta dall'attrice.
- 2) Rigetta tutte le domande proposte dall'attrice stessa.
- 3) Condanna la [REDACTED] s.r.l. a rifondere al Condominio convenuto le spese di giudizio, liquidate in € 4.835,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 2 febbraio 2018.

Il Giudice



Dott. Marco Manunta

