

**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione Terza**

**nella persona del Giudice Unico On. dr. T. Pezzotta**

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. 2615/17 del ruolo generale degli affari  
contenziosi civile

**tra**

VM rappresentata e difesa giusta delega in atti dall' Avv. attrice

**contro**

Condominio in persona dell'amministratore pro-tempore rappresentato e  
difeso dall'Avv. convenuto

**Oggetto: annullamento delibere condominiali.**

Conclusioni di parte attrice: In principalità, previe le declaratorie del caso, accertata l'illegittimità delle delibere impugnate del Condominio, per aver violato il diritto quesito di parte attrice di poter godere di una maggior superficie radiante e quindi di maggiori consumi energetici, a parità di spesa, per compensare la maggior dispersione di calore che subisce il suo appartamento, a causa dell'esistenza di un androne condominiale al pian terreno, voglia il Tribunale di Brescia dichiarare nulle o comunque annullare le predette delibere. Con vittoria di spese e competenze da liquidarsi ai sensi del d.m. n. 55/2014.

In via istruttoria, ci si riporta integralmente alle istanze formulate nella memoria ex

art. 183 VI comma C.P.C. n. 2 del 17.07.2017, che devono intendersi come di seguito trascritte.

**Conclusioni di parte convenuta: In via principale e nel merito:** respingere le domande tutte avanzate da parte attrice, in ogni sua formulazione, nei confronti del condominio, in quanto inammissibili e/o in ogni caso infondate in fatto ed in diritto per le motivazioni meglio esposte negli atti prodotti in causa.

Con vittoria si spese, diritti ed onorari di causa.

**In fatto e diritto.** Nel presente giudizio la signora V, proprietaria di un appartamento sito all'interno del Condominio, ha impugnato la delibera dell'assemblea condominiale del 13.05.2016 di approvazione della diagnosi energetica e delle nuove tabelle per il riparto delle spese di riscaldamento e di acqua calda, nonché quella successiva in data 14.11.2016, ed esecutiva della prima, che ha respinto la proposta di mediazione per una soluzione transattiva della vertenza. Allega l'attrice che l'assemblea condominiale del 16.01.2003 aveva autorizzato l'aggiunta di elementi radianti al proprio appartamento, ma a spese di tutti i condomini, onde consentire il raggiungimento di un grado di temperatura all'interno che fosse adeguato e corrispondente a quello delle altre unità abitative. L'appartamento attoreo si trova al primo piano al di sotto del quale non vi è un androne di uso comune, aperto e non coibentato. L'attrice espone che l'assemblea si impegnò anche per il futuro deliberando che la decisione assunta valesse anche per tutte le richieste simili portate da altri condomini, che avessero lamentato un minor riscaldamento della singola unità immobiliare per problemi dell'impianto centralizzato. L'attrice eccepisce che con la delibera assembleare ora impugnata veniva di fatto revocato il diritto acquisito nel lontano 2003 poiché, installate le termo valvole, a ciascuno appartamento viene attribuito in conto spese il consumo effettivo per l'82% del costo globale, mentre per la restante quota del 18% il riparto viene eseguito secondo una tabella basata comunque sugli elementi radianti. Ha dedotto che la sua proprietà è particolarmente svantaggiata poiché per avere una temperatura ambientale sufficiente e comunque parificata a quella degli altri appartamenti, necessitava di un

maggior consumo di calorie, a causa della dispersione termica determinata dall'androne sottostante. I condomini non vollero dar corso ai lavori edili di coibentazione dell'androne, e così furono aumentati gli elementi radianti dell'appartamento attoreo. Decisione presa ed eseguita nella delibera assembleare del 16.01.2003, ed a spese di tutti i condomini. Il riparto delle spese di riscaldamento fu mantenuto secondo i millesimi della tabella precedentemente in vigore, senza quindi aumentarli in ragione dell'aumento dei termosifoni. Fu consentito alla proprietà V. di aumentare i consumi allo scopo di equiparare il grado di temperatura interna dell'unità immobiliare del primo piano soprastante l'androne, rispetto agli altri appartamenti, dal 2003 al 2016 ossia sulla base dei millesimi originari. Intervenuta la riforma legislativa che ha imposto l'installazione delle termo valvole con una finalità evidente di risparmio energetico, lamenta che con le nuove tabelle approvate e applicate, per avere la medesima temperatura ambientale interna, l'attrice deve sostenere una spesa ben superiore, tanto per i consumi volontari quanto per i consumi involontari, perché basati sulle termo valvole che misurano il riscaldamento in concreto erogato nel suo appartamento. Ciò senza tener conto che il maggior consumo dell'appartamento V. era ed è tuttora necessario per ottenere la medesima temperatura ambientale interna e, ancor più gravemente, senza tener conto dell'accordo già intervenuto in sede assembleare, che aveva garantito all'attrice la possibilità di effettuare un maggior consumo di calorie a parità di spesa, in applicazione consensuale di un sostanziale criterio di equità, così costituendo un diritto. I millesimi attribuiti alla proprietà attorea, dopo l'installazione del conta calorie sono praticamente raddoppiati rispetto a quelli degli appartamenti simili. Ciò perché l'appartamento V. ha una maggior superficie radiante. A detta maggior superficie radiante non corrisponderebbe però un maggior calore all'interno dell'appartamento. Chiede in diritto che venga stabilito se il nuovo sistema di riparto approvato a maggioranza dall'assemblea sia obbligatorio *ex lege* e, soprattutto, se possa derogare ai diritti quesiti della condomina attrice, così come le sono stati attribuiti dall'assemblea condominiale del 2003. Il D. lgs n. 102/2014, da un lato, non

costituirebbe norma imperativa ed inderogabile e, dall'altro, non ha efficacia retroattiva, così ritiene parte attrice.

Si costituiva il Condominio ed allegava che l'approvazione della nuova tabella di riparto dei consumi di riscaldamento e di acqua calda era fatto obbligato dal D.Lgs. n. 102/2014 il cui art. 9, comma V, lett. b), c) e d); introducendo l'obbligo per tutti i condomini di dotarsi sugli impianti termici centralizzati, come quelli in esame, di un sistema di contabilizzazione e termoregolazione di calore entro il 31.12.2016. L'assemblea, in ragione della riserva assunta il 22 aprile 2015 al punto 1 (approvazione con delibera successiva della diagnosi energetica per l'approvazione delle tabelle millesimali per il riparto dei consumi involontari), con successiva assemblea del 13 maggio 2016 approvava quanto sopra. Le attività tecniche svolte avrebbero tenuto conto delle necessità dell'attrice. In specifico, il tecnico ebbe a chiarire che i coefficienti correttivi erano vietati dalla norma. Eccepisce dunque che la redazione delle tabelle è avvenuta nel pieno rispetto dell'art. 16, comma 8, del D.L. n. 102/14. Il Decreto Legislativo citato prevede che, per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali, per la corretta suddivisione delle spese, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti. Il mancato ricorso alla norma UNI citata comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa da 500,00 a 2.500,00 euro, ex art. 16, comma 8, del D.Lgs 102/2014. Chiede così il rigetto delle domande avverse.

Concessi i termini per le memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. , non dato ingresso a fase istruttoria , negata la consulenza, la causa veniva trattenuta in decisione .

Il thema decidendum attiene come detto alla pretesa della condomina che agisce avverso la delibera condominiale per dover, in relazione ai millesimi relativi al riscaldamento ripartito in base alla legge 102/2014, una maggior somma per il riscaldamento del proprio immobile con medesima temperatura al pari degli altri condomini. Imputa alla struttura del Condominio (androne condominiale) la

dispersione del calore andando comunque ad incidere sui consumi volontari. Ha invocato quella delibera del 2003 laddove il condominio ha provveduto, in parte agli oneri di sostituzione di radiatori con l'aggiunta di alcuni per permettere che la condolina impugnante avesse la giusta temperatura. Lamentando anche che il riparto sino all'entrata in vigore della norma del 2014 non ha visto modifica dei millesimi, dunque nella sostanza corrispondendo sempre medesimi oneri sino al 2016. Ma entrata in vigore la norma sulla contabilizzazione delle calorie, essa nel calcolo millesimale ha visto attribuirsi millesimi doppi rispetto ad altri immobili esclusivi a parità di condizioni. Dunque un sostanziale superamento della espressa volontà assembleare che la penalizza e che ritiene contrario a detta decisione assembleare. La L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, stabiliva la disciplina di approvazione delle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, prescrivendo il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato. La contabilizzazione dei consumi di calore di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime sono state poi prescritte come obbligatorie dal D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5, modificato dal D.Lgs. n. 141 del 2016 e dal D.L. n. 244 del 2016. Il decreto legislativo 102/2014 (articolo 9, comma 5, lettera d) stabilisce – una volta installati i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore – che le spese di riscaldamento fra i singoli condòmini siano ripartite in base ai criteri stabiliti dalla norma Uni 10200, attualmente in fase di revisione. Questa norma, elaborata dalla Commissione tecnica del Comitato termotecnico italiano, si basa su un principio cardine presente anche nell'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, *“Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”*, ossia **ciascun utente paga in base all'effettivo consumo registrato**. Si tratta certamente di una **norma inderogabile**, che non può essere messa in discussione da un regolamento condominiale di natura contrattuale e neppure modificata dall'assemblea di condominio, anche se quest'ultima si esprimesse in modo unanime.

Rammentando in tal senso il disposto dell'art. 16 comma 8 della norma in esame: “Il condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9, comma 5, lettera d), è soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro”.

Appare di tutta evidenza che la ratio della norma possa essere quella di favorire un minor o più oculato consumo delle energie atte a procurare la fonte calorica per il riscaldamento. Ne discende l'imperatività del principio stesso. Venendo diversamente meno lo scopo della norma stessa, ossia indurre minori consumi volontari, a cui corrisponde un risparmio economico del singolo condomino. Certo con la valutazione dei consumi involontari (dispersione o altro). Si dovrebbe così osservare che deve ritenersi quantomeno annullabile la delibera assembleare che non rispetti le norme Uni richiamate dal dlgs 102/2014. E quindi, nella redazione del progetto di contabilizzazione e ripartizione delle spese di consumo del riscaldamento, è necessario tenere conto delle dispersioni di calore. Non sarebbe conforme alla normativa vigente e alla Uni 10200 non attribuire un valore – ancorché ipotetico e forfettario – alle dispersioni dell'impianto centrale che vadano a vantaggio di proprietà esclusive. Come nel caso in cui i tubi di un impianto di riscaldamento centralizzato, attraversando gli appartamenti di proprietà esclusiva, apportino in favore degli stessi un vantaggio termico. La Uni 10200 distingue due tipologie di consumi connessi al riscaldamento: volontari ed involontari. I primi prevedono una quota variabile e si riferiscono alle abitudini dei singoli condòmini, che regolano a loro piacimento, (nel rispetto dei limiti di legge), la temperatura dei caloriferi. I consumi involontari, al contrario, non dipendono dalle azioni degli utenti e riguardano soprattutto le dispersioni di calore dell'impianto, **ricollegabili alla distribuzione di accumulo. Questi consumi vanno** suddivisi in base ai millesimi di riscaldamento calcolati da un tecnico abilitato e tengono conto del fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, **ossia della quantità di energia che ogni appartamento dovrebbe idealmente prelevare** per mantenere una temperatura interna costante di 20 °C durante l'intero periodo in cui è attivo il riscaldamento. Nel

calcolare il fabbisogno, il tecnico deve considerare solo le parti comuni ed eventualmente consigliare qualche modifica alle stesse (la realizzazione di un cappotto termico, la coibentazione del tetto, ecc). Sono invece escluse le migliorie che riguardano gli interni delle singole unità immobiliari (sostituzione degli infissi, isolamento delle pareti, ecc), considerati ai fini della redazione della tabella interventi irrilevanti. Esistono comunque dei casi in cui non è possibile tecnicamente applicare la norma Uni 10200 o non è proporzionato in termini di costi rispetto all'obiettivo del risparmio energetico. In tema, il dlgs 141/2016 – che ha modificato sul punto il Dlgs 102 – ha chiarito che ciò si verifica (anche, ma non solo), quando “...*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 per cento*”. In casi simili, in presenza di una relazione tecnica che attesti la differenza di fabbisogno termico, l'assemblea può decidere di suddividere le spese calcolando almeno il 70% di consumo volontario e ripartendo la restante percentuale in proporzione ai metri cubi, ai metri quadri o ai millesimi di proprietà. Ora appare evidente che la suddivisione degli oneri dell'impianto di riscaldamento avvenga o per millesimi ed ai sensi della legge 102/14, con quel criterio dei consumi volontari ed involontari. Salvo le **differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, anzidette**”. Ma non appare essere la fattispecie trattata. In casi simili, in presenza di una relazione tecnica che attesti la differenza di fabbisogno termico, sovrviene la norma con l'applicazione di un 70% di consumo volontario e ripartendo la restante percentuale in proporzione ai metri cubi, ai metri quadri o ai millesimi di proprietà (punto d) art. 9 comma 5 del dlvo 102/14. D'altro lato l'interpretazione giurisprudenziale ha precisato che le spese del riscaldamento centralizzato possono essere validamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite solo ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso (Cass. Sez. 2, 07/11/ 2016, n. 22573; Cass. Sez. 2,

04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6128; ma si veda già Cass. Sez. 2, 17/09/1998, n. 9263). Il Ministero dello Sviluppo Economico, Direzione generale per il mercato elettrico, le rinnovabili e l'efficienza energetica, il nucleare Divisione VII – Efficienza energetica e risparmio energetico CHIARIMENTI IN MATERIA DI TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE APPLICAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 4 LUGLIO 2014, N. 102 – ARTICOLO 9, COMMA 5 GIUGNO 2017 ha così illustrato, con risposte a quesiti, la norma in questione: *Il presente documento si propone di fornire chiarimenti per l'applicazione delle disposizioni previste dal decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, e in particolare dell'articolo 9, comma 5, in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici: "La perizia tecnica deve essere fatta con riferimento a tutto il condominio o edificio polifunzionale. La condizione di ,inefficienza in termini di costi" indicata nella legge non può riferirsi ad una singola unità immobiliare e quindi esimere eventualmente tale unità dall'installazione dei dispositivi previsti e dalla conseguente suddivisione dei costi secondo i consumi individuali e non prevede la normativa fattori di compensazione. Si deve avere riguardo per le dispersioni di calore dell'impianto, ossia **perdite** della rete di distribuzione, cioè le dispersioni del calore che avvengono dalle tubature prima che raggiungano gli appartamenti".* Ora la questione portata dalla condomina impugnante attiene alla pretesa di un diritto quesito di riparto per gli oneri di riscaldamento che ella deve sostenere, sostanzialmente (ritiene) a causa dell'androne. Si osserva che la situazione dell'immobile esclusivo della condomina non possa essere rapportata all'applicazione della norma (tecnico che verifica il complesso e stabilisce i fabbisogni anche individuali), la quale deve trovare applicazione integrale nella sua ratio, al punto che ha stabilito, si ritiene quale eccezione, la questione di differenze del 50%. Ma anche nel fatto che non può essere imputato al condominio la collocazione dell'immobile sopra l'androne e dunque palesemente un maggior costo di riscaldamento. Valga che il Condominio abbia contribuito ad aumentare i radiatori della condomina, ma oggi, quanto la norma adempiuta, non si rapporta ai radiatori ma come detto al fabbisogno calorico calcolato che prescinde da quanti radiatori



possa avere ogni singolo immobile esclusivo. Il sistema UNI 10200 effettivamente penalizza nel calcolo dei millesimi sia i primi piani che gli ultimi, perché evidentemente sottoposti a maggior dispersione. Ma rappresenta in semplice calcolo fatto dal tecnico che toglie ogni discrezionalità allo stesso. Dal prospetto (doc. 6 attoreo) emerge che altri immobili, in una posizione del complesso condominiale, che comporta evidentemente un maggior apporto di riscaldamento (vedasi S-M-S e C) sono stati imputati di millesimi che tengono conto di fabbisogno energetico maggiore. Ergo la maggior esposizione dell'immobile nel condominio, rispetto a quelli invece posti in piani superiori al primo e comunque non ultimi piani, non può essere addebitata al complesso dei condomini. E non rileva che l'assemblea del 2003 abbia visto l'intervento dei condomini tutti nel sostenere la spesa dei radiatori (in più) ma alla luce della norma successivamente entrata in vigore il cambio dei millesimi appare legittimo per applicazione corretta della norma. La domanda attorea deve essere respinta. La complessità della vicenda giuridica consente la compensazione delle spese di lite.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Brescia,

ogni diversa istanza od eccezione disattesa, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis*, respinge le domande attoree.

Compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Brescia, 18.03.2020 Il Giudice