Studio Legale Avv. Vito Sola
tel. 06.35.45.45.48 ~ fax 178.2546256
email: segreteria@studiolegalesola.it
Via Ugo De Carolis 31 ~ 00136 Roma

N. R.G. 74995/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA

V Sezione

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 74995 del Ruolo Generale per l'anno 2017, assunta in decisione all'udienza del 4.11.2020 e vertente

TRA

[redacted]

Con l'avv. Sola

-ATTORE-

E

CONDOMINIO [redacted] ROMA

Con l'avv. Morales

-CONVENUTO-

CONCLUSIONI:

come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 8.11.17 la Sig.ra [redacted], proprietaria dell'appartamento int.28 facente parte dell'edificio condominiale di [redacted] Roma, conveniva in giudizio il predetto Condominio, per ivi sentir: "…dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 23.06.17 del Condominio di [redacted]

[redacted] Roma per difetto nella trascrizione del verbale, per approvazione dei punti all'ordine del giorno con maggioranze difformi da quelle previste, per illegittima approvazione ed applicazione delle errate nuove tabelle millesimali…".

Deduceva in particolare:

a) che nel verbale veniva riferito che aveva votato favorevolmente alla approvazione del rendiconto e della ripartizione riscaldamento 2015/16 e 2916/17 e del preventivo 2017/18 mentre ciò non corrispondeva al vero, e di ciò aveva prontamente dato avviso all'amministratore;
b) che analoga situazione si era verificata per il condominio [redacted] che aveva delegato il voto al sig. [redacted] il quale aveva votato negativamente mentre a verbale risultava il contrario;
c) che senza i 70 millesimi dei due condomini il quorum raggiunto sarebbe stato di 483 millesimi, inferiore ai 500 di legge;
d) che la tabella millesimale approvata ed utilizzata era errata ed era stata altresì applicata retroattivamente anche ai rendiconti 2015/16 e 2016/17.

Si costituiva il Condominio deducendo:

a) che a seguito di raccomandata dell'attrice l'amministratore aveva corretto l'errore materiale del verbale nella parte in cui aveva riportato il voto favorevole dell'attrice anziché contrario dandone comunicazione al legale dell'attrice via PEC sette giorni dopo la missiva di contestazione, ossia in data 25.7.2017;
b) che al contrario il condomino [redacted] aveva votato favorevolmente tramite il suo delegato e non aveva impugnato la delibera;
c) che in ogni caso anche senza conteggiare i due condomini la maggioranza sarebbe comunque stata raggiunta;
d) che la censura di illegittimità della tabella era del tutto generica e non inficiava la validità della delibera adottata;
e) che le nuove tabelle erano state adottate contestualmente alle delibere impugnate, approvazione obbligatoria per legge a seguito dell'adozione del sistema di c.d. termocontabilizzazione.

Disposta ed espletata C.T.U., concesso un rinvio per trattative, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 4.11.20.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è in parte fondata.

Quanto al primo motivo di impugnazione, si osserva che l'errore nella trascrizione del verbale assume rilevanza giuridica solo in quanto abbia generato un vizio procedurale (ossia si sia trattato di errore incidente sulla formazione del quorum costitutivo o deliberativo). Nel caso di specie anche non computando il voto dell'attrice le maggioranze di legge per approvare le delibere sarebbero comunque state raggiunte. Il tema, peraltro, sembra avere perso rilievo nel corso del giudizio.

Quanto alla impugnazione della delibera di approvazione delle tabelle millesimali riscaldamento e delle conseguenti delibere di approvazione dei rendiconti che di tali tabelle hanno fatto uso, se ne ravvisa la fondatezza.

Premesso che nel caso di specie si verte in ipotesi di adozione di nuove tabelle, atteso che il condominio si è dotato di tabelle millesimali coerenti con il nuovo impianto normativo e regolamentare discendente dalla legge sulla c.d. termocontabilizzazione, le censure non possono che riguardare sia la legittimità procedurale della sua adozione che la legittimità sostanziale del suo contenuto: parte convenuta assume che l'attrice avrebbe potuto contestare solo eventuali difetti procedurali (quali mancanza di quorum) ma in realtà, trattandosi di nuove tabelle, non vi è motivo di escludere la sindacabilità anche della coerenza del contenuto con le prescrizioni regolamentari di settore.

Il perito del Tribunale, con motivazione accurata e precisa, che si fa propria, ha evidenziato come il tecnico officiato dal condominio, pur nel quadro di un'attività complessivamente diligente, ha commesso alcuni errori materiali di lieve entità ed ha utilizzato (così si è espresso il perito) "strutture disperdenti" diverse da quelle utilizzate dal perito del Tribunale, giungendo così ad un risultato finale diverso da quello deliberato dal condominio (cfr. schema riassuntivo a pag. 13 della perizia) con una riduzione dei millesimi, per l'attrice, da 113,78 a 101,23.

La difesa del condominio ha sottolineato negli scritti finali come le discordanze rilevate dal perito si siano tradotte in differenziali economici pressochè irrilevanti, nell'ordine per l'attrice di circa 20/25 euro annui.

L'osservazione è in sé corretta, ove si consideri che la parte maggiore della spesa per il riscaldamento viene ripartita "a consumo", e le tabelle millesimali servono solo a ripartire la c.d. quota fissa (che è la parte di gran lunga minore della spesa generale per il combustibile): differenze che possono sembrare significative nei millesimi si traducono poi in variazioni economiche assai modeste ed in taluni casi persino difficili da apprezzare.

Questo istruttore ha ritenuto in altri giudizi che differenze di pochi millesimi (sino a 2-3 millesimi) allegate in citazione possano condurre il Tribunale a dichiarare la carenza di interesse in capo all'attrice alla variazione, o che differenze di pochi millesimi riscontrate dal perito possano rientrare in quel margine di discrezionalità tecnica inevitabile in ogni redazione di tabelle millesimali; nel caso di specie, tuttavia, la differenza in millesimi, pur modesta, non è tale da poter essere ritenuta come economicamente insignificante o rientrante nella discrezionalità tecnica, e pertanto deve procedersi all'annullamento della delibera di approvazione delle nuove tabelle stante l'erroneità delle stesse.

Dal momento che le nuove tabelle sono state utilizzate per approvare i bilanci, anch'essi devono essere annullati, con la precisazione che trattasi dell'unico motivo di annullamento atteso che nella specie le tabelle, proprio perché rispondenti ad una nuova disciplina di legge, non potevano che essere utilizzate per deliberare l'approvazione di tutti i rendiconti del riscaldamento redatti dopo l'installazione negli appartamenti dei termocontabilizzatori, a nulla rilevando che si trattasse (anche) di rendiconti dell'anno antecedente a quello di adozione delle nuove tabelle attesa la radicale inutilizzabilità di quelle precedentemente in vigore.

All'annullamento delle delibere impugnate non segue, in difetto di domanda, una statuizione di adozione delle nuove tabelle da parte di questo istruttore; spetterà all'assemblea deliberare l'adozione delle nuove tabelle (circostanza che, peraltro, sembra essere già intervenuta, giusto verbale assembleare del 3.6.2019 versato in atti) come anche di

riapprovare le altre delibere annullate in questa sede (in particolare, i consuntivi) facendo uso delle nuove tabelle deliberate.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate sui minimi tariffari tenuto conto del fatto che la res litigiosa, sul piano economico, era davvero modesta e che alcuni motivi di impugnazione non sono stati accolti.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

a) annulla le delibere impugnate;
b) condanna il condominio alla rifusione delle spese di lite che liquida in euro 550,00 per spese (comprensive di c.u.) e 2500,00 per onorari, oltre accessori, da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario. Spese di ctu definitivamente a carico del condominio.

Roma, 27.1.2021

Il Giudice

dott. Fabio Miccio