



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA

Sez. CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ... ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. .../2019 promossa da:

... .. **in proprio e quale unica erede di**, con il patrocinio del difensore avv. del Foro di Milano e dell'avv. del Foro di Aosta, elettivamente domiciliata presso quest'ultimo in Aosta, Via Challand n. 30, giusta delega in calce all'atto di citazione

ATTORE

contro

CONDOMINIO **in persona dell'amm.p.t.**, con il patrocinio del difensore avv. del Foro di Ivrea ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. in Aosta, P.zza Chanoux n. 28, giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di precisazione delle conclusioni depositate ai fini dell'udienza di precisazione delle conclusioni svoltesi con le modalità della trattazione scritta in data 9 dicembre 2020 e così quanto:

Per parte attrice:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, reietta ogni contraria istanza, domanda o eccezione:

nel merito, in via principale:

- dichiarare nulle e/o annullare le delibere espresse dall'Assemblea Condominiale ordinaria del 15.9.2018 per tutte le ragioni esposte;
- dichiarare nulle e/o annullare le delibere espresse dall'Assemblea Condominiale straordinaria del 15.9.2018 per tutte le ragioni esposte.

in via istruttoria:

- disporre consulenza tecnica d'ufficio che verifichi, previo esame degli atti e dei documenti di causa, ispezionati i luoghi ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari:

1) Se il Condominio sito in Cervinia – Valtournenche (AO) presenti i presupposti tecnici previsti dal D. Lgs. n. 102/2014 per le relative e obbligatorie misure di miglioramento dell'efficienza energetica o se siano invece riscontrabili ipotesi tecniche di esclusione previste dall'art. 9 dello stesso D. Lgs. n. 102/2014, anche alla luce delle linee guida emanate sul punto dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri (doc. 17), indicando conseguentemente quali siano le opere da eseguire

2) Se l'impianto di riscaldamento centralizzato del predetto Condominio A espone a concreti rischi di manomissione in danno del riparto condominiale del costo del riscaldamento, come risultante dalla relazione tecnica del Perito dell'11.6.2018, la quale, sul punto, indica che "gli apparecchi di conteggio installati negli alloggi sono stati costruiti e installati con la vecchia tecnologia dell'epoca e sono facilmente manomettibili." (sub doc. 13).

3) Se la perizia redatta dall'Ing. (doc. 14), adottata dal Condominio alla base del mancato adeguamento dei miglioramenti di efficienza energetica di cui al D. Lgs. n. 102/2014, sia o meno conforme alle previsioni tecniche dello stesso D. Lgs. n. 102/2014, anche alla luce delle linee guida emanate sul punto dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri (doc. 17) e, in particolare, se:

- siano corretti e rispondenti al vero i dati sui consumi di gasolio presi in considerazione dalla suddetta perizia;

- siano corretti, anche sulla base dello stato dei luoghi e dei prezzi di mercato, le ipotesi dei costi di investimento per i ripartitori alle valvole termostatiche e alla relativa installazione;

- sia corretta, e su quali basi scientifiche di calcolo risulti effettuata, la valutazione di stima dei risparmi medi attesi derivanti dalla situazione dall'installazione dei sistemi di contabilizzazione;

- risultino contemplati e adeguatamente valutati il metodo di contabilizzazione c.d. diretto, così come il c.d. metodo indiretto (vale a dire termovalvole e contabilizzatori applicati su ciascun termosifone all'interno dell'appartamento), il quale, a norma dell'art. 9, comma 5, lettera c) del D. Lgs. n. 102/2014, così come modificato dal D. Lgs. n. 141/2016, non contempla un'esimente per l'impossibilità tecnica, ma solo la valutazione di non efficienza in termini di costi con metodologia indicata nella norma UNI EN 15459;

- sia corretto e giustificato, nella valutazione della convenienza dell'investimento con il metodo del VAN (Valore Attuale Netto), alla luce delle suddette Linee Guida, l'utilizzo del TAEG al 6% da parte dell'Ing. Aiassa;

- siano state contemplate nel calcolo di ritorno dell'investimento tutti gli incentivi fiscali previsti, tra cui la detrazione fiscale del 50% per ristrutturazione edilizia da ripartire anche in 20 anni a rata costante, come indicato nelle suddette Linee Guida, o altri risparmi quali i costi di rilevazione dei consumi da parte ancora una volta, guarda caso, del sig. ... a ciò delegato dal sig. ... (pari a € 2.000,00 nell'esercizio 2016/2017);

- sia corretta e motivata la valutazione dell'Ing. ... sul tempo di vita di 10 anni delle opere di efficientamento prese in considerazione, laddove l'appendice A della UNI EN15459 (richiamata dalle suddette Linee Guida) lo indica in 20 anni.

- ordinare all'Amministratore, sig., per le ragioni esposte in atti, l'esibizione in giudizio, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., di:

1) documenti, i.e. bollette e fatture, relativi ai consumi di gasolio del Condominio sito in Cervinia – Valtourneche (AO) per le stagioni termiche 2015/2016, 2016/2017 e 2017/2018;

2) fattura emessa dall'Ing. e intestata al Condominio per la redazione della perizia ai sensi del D. Lgs. 102/2014 datata 30.6.2017;

3) documento di conferimento dell'incarico da parte dell'Amministratore all'Ing. per la redazione della perizia ai sensi del D. Lgs. 102/2014 sul Condominio datata 30.6.2017 e documento di accettazione dell'incarico stesso;

4) estratti conto per periodo tra il 1.7.2017 e il 30.6.2018, nonché dei precedenti due esercizi, del conto corrente del Condominio, acceso presso la Banca ... ;

5) tutte le fatture, le notule, gli scontrini e i giustificativi delle uscite relative al bilancio di esercizio 2017/2018 del Condominio

in ogni caso:

- con vittoria di spese e compensi professionali di causa.



Per parte convenuta:

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Aosta adito, disattesa ogni avversaria ragione:

in via preliminare

❖ dichiarare improcedibili le domande oggetto di citazione ai sensi degli artt. 4 e 5 D. Lgs. 28/2010;

in via istruttoria

❖ ammettersi le produzioni documentali tutte del Condominio convenuto;

❖ respingersi ogni avversaria istanza istruttoria; nel merito

❖ in via principale, dichiararsi inammissibili, improponibili, decadute, e/o respingere le domande formulate dall'attrice Costa Antonella, sia in proprio che quale erede;

❖ in subordine, ridurre le domande formulate dall'attrice al giusto e provato;

in ogni caso

❖ in ogni caso con vittoria di spese, competenze e onorari di lite tutti, Iva, Cpa e spese generali ex l.p.f., spese di mediazione obbligatoria (2 mediazioni per 4 fatture prodotte, per un importo di € 48,80+488,00 per singola mediazione), spese di consulenza tecnica anche di parte, il tutto secondo quanto documentato in giudizio ovvero con riferimento ai parametri di liquidazione, applicando la maggiorazione ex art. 4, comma 1 bis, D.M. 55/2014 per il deposito con modalità ipertestuali, oltre interessi sino al saldo e successive occorrenze, ponendo a carico dell'attrice il definitivo pagamento del per contributo unificato nella misura dovuta ai sensi del Testo unico in materia di spese di giustizia.

Svolgimento del processo

La dr.ssa allegava di essere proprietaria, con la madre dr.ssa, dell'immobile facente parte del condominio sito in Valtournenche, fraz. Cervinia; che gli avvisi di convocazione dell'assemblea ordinaria e straordinaria in prima convocazione del 14.9.18 e in seconda convocazione del 15.9.18 non venivano inviati alla sig.ra ...; che la stessa aveva comunicato all'anagrafe condominiale che il proprio indirizzo era in Milano alla Via; di non aver partecipato alle suddette assemblee e di aver ricevuto i verbali in data 18.10.18; che la mediazione veniva avviata e si concludeva con esito negativo; che la sig.ra ... decedeva in data 5.3.19 e che la sig.ra ... è sua unica erede.

La dr.ssa ... impugnava le delibere dell'assemblea ordinaria e straordinaria per i seguenti motivi:

- omessa convocazione della sig.ra ...;
- violazione del regolamento condominiale in relazione alla seconda convocazione, non essendo trascorse 24 ore tra la prima e la seconda convocazione (art. 7 comma 2 reg. cond.); in relazione al ruolo di segretario ricoperto dall'amministratore (art. 7 comma 3 reg. cond.); nonché in relazione ad una mera copia del verbale e non di quella trascritta nel registro delle assemblee, firmato dal segretario ed eventualmente da uno o più condomini (art. 7 comma 9 reg. cond.);
- incetta di deleghe, avendo i coniugi /... .. 15 deleghe nonostante il limite di 10 di cui all'art. 67 comma 1 disp.att.c.c.;

in relazione all'assemblea ordinaria, la sig.ra ... rilevava inoltre quali motivi di impugnazione:

- omesso inserimento nell'o.d.g. del rinnovo dell'incarico all'amministratore;
- conflitto di interessi del condomino per essere lo stesso stato incarico di varie mansioni (vigilante, giardiniere, conduttore della caldaia) direttamente da parte dell'amministratore, remunerate con euro 8531,20 nell'esercizio 2017/18, senza affidamento in concorrenza; per essere inoltre consigliere e amministratore di fatto del condominio avendo delega ad operare sul conto corrente bancario condominiale;



- violazione del requisito di immediata verificabilità del rendiconto, inclusione nel consuntivo di compensi non preventivati e approvati, mancata corrispondenza tra il saldo del rendiconto ed il saldo del conto corrente, utilizzo di pagamenti in contanti non tracciabili, compensi riconosciuti all'amministratore a titolo di "rimborsi spese" o "mediazione condominio";

in relazione all'assemblea straordinaria, la sig.ra ... rilevava inoltre quali motivi di impugnazione:

in merito al punto 3) o.d.g. circa la contabilizzazione del calore e valvole termostatiche: contesta la perizia dell'ing. ... datata 30.6.17, rileva i rilevanti costi per consumo di gasolio, contesta la quantificazione della spesa iniziale per ripartitori, valvole, installazione, rileva l'omessa allegazione dei prospetti di calcolo, rileva il mancato rispetto delle linee guida del Consiglio Nazionale degli Ingegneri sul tema.

L'attrice chiedeva di dichiarare nulle e/o annullare le delibere ordinaria e straordinaria del Condominio del 15.9.2018, con vittoria di spese di lite.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto chiedendo il rigetto delle domande attoree, o in subordine la riduzione delle stesse al giusto e provato, con vittoria di spese di lite.

Il condominio osservava che le domande di mediazione erano state promosse unicamente dal procuratore di una dei due soggetti (sig.ra ...) che allora erano proprietari dell'appartamento; che la mediazione aveva contenuto più ristretto dell'atto di citazione e che ciò ha impedito al condominio di prendere specifica posizione sugli argomenti poi esposti in atto di citazione; che la sig.ra ... non presentava istanza di mediazione e che pertanto, passando i suoi diritti all'erede ..., deve tenersi quest'ultima decaduta dal termine per la proposizione della mediazione; che in ogni caso la convocazione in assemblea di un solo comproprietario soddisfa l'onere di convocazione di tutti i condomini; che il tecnico del condominio e la perizia resa in sede di mediazione smentivano le allegazioni di parte attrice in merito alla contabilizzazione del calore; che la questione del tempo trascorso tra la prima e la seconda convocazione non è stato oggetto di mediazione; lo stesso dicasi per l'incetta di deleghe, per la nomina dell'amministratore, per il conflitto d'interessi del condomino ...; che la metodologia del rendiconto adottata dal condominio rispetta i dettami dell'art. 1130 bis c.c.

All'udienza di comparizione delle parti del 12 novembre 2019 il giudice, rilevato che era stata depositata sentenza n. 324/19 per impugnazione di precedente assemblea condominiale, per motivi analoghi, fissava udienza ex art. 185 c.p.c. al 20.1.2020; a tale udienza il giudice, dopo aver sentito le parti personalmente, concedeva alle parti, su loro richiesta, i termini di cui all'art. 183 u.c. c.p.c. Alla successiva udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice rigettava le istanze istruttorie delle parti e, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza di precisazione delle conclusioni e discussione orale al 1 dicembre 2020, poi convertita su richiesta di parte attrice in modalità con trattazione scritta e rinviata al 9 dicembre 2020. Le parti provvedevano al deposito di note di trattazione scritta con la precisazione delle conclusioni ed il giudice assegnava termini ridotti per il deposito di note conclusionali e repliche.

Motivi della decisione

Sulla procedibilità della domanda

La sig.ra ..., comproprietaria dell'immobile facente parte del condominio convenuto unitamente alla madre sig.ra ..., agiva in giudizio in proprio e quale unica erede della madre per impugnare le delibere del 15.9.2018 sia dell'assemblea ordinaria che di quella straordinaria.

Il decesso della sig.ra ... , avvenuto il 5.3.2019, si verificava nelle more della procedura di



mediazione, mentre l'atto di impugnazione veniva redatto con procura alle liti del 5.6.2019, in epoca successiva al decesso.

Le richieste di mediazione sono pertanto precedenti al decesso della sig.ra ... ed entrambe venivano avanzate dalla sig.ra ... in persona del procuratore speciale dr. All'epoca della proposizione della richiesta di mediazione la sig.ra ..., oltre che comproprietaria, era anche procuratrice generale della madre sig.ra ... in forza di procura generale del 18.2.2016 di cui al doc. 19 attoreo.

Si ritiene che le richieste di mediazione depositate dalla sig.ra ..., anche se nei due moduli di richiesta di avvio della mediazione non risulta specificato che la stessa agisse sia in proprio che in forza di procura generale rilasciatale dalla madre, siano sufficienti per l'avveramento della condizione di procedibilità della domanda. Infatti, nel caso di unità immobiliari in comunione, solo uno dei comproprietari può partecipare all'assemblea (quale rappresentante della comunione) e pertanto si ritiene sufficiente che uno dei comproprietari proceda all'avvio della procedura di mediazione. Inoltre, solo il comproprietario delegante, in applicazione delle regole sul mandato, potrebbe lamentare i vizi della delega (C.Cass. 8166/17), cosa peraltro impossibile nel caso di specie essendo la sig.ra ... unica erede della sig.ra

In relazione all'oggetto della richiesta di mediazione, si ritiene che parte attrice abbia inteso impugnare le delibere delle assemblee ordinaria e straordinaria del 15.9.2018 e che la mancata specifica indicazione di tutti i motivi di impugnazione non infici la validità della richiesta di mediazione essendo comunque chiaro l'oggetto delle pretese attoree come espressamente indicato nella richiesta di mediazione di cui ai documenti nn. 11 e 12 di parte convenuta: ossia l'impugnazione della delibera del 15.9.18 in relazione alla contabilizzazione del calore e alle valvole termostatiche e deliberazioni conseguenti per ciò che concerne l'assemblea straordinaria e impugnazione rendiconto consuntivo 2017/18 e preventivo 2018/19 per l'assemblea straordinaria.

Si osserva inoltre che per entrambe le richieste di mediazione il condominio convenuto aderiva e si presentava all'incontro fissato dall'organismo di mediazione e le parti davano avvio alla procedura; inoltre, nel caso della mediazione relativa all'impugnazione dell'assemblea straordinaria, le parti incaricavano concordemente un tecnico per la redazione di una relazione.

Si ritiene pertanto che la procedura di mediazione si sia effettivamente svolta, con l'effettiva consapevole partecipazione delle parti, e che pertanto la condizione di procedibilità si sia compiutamente avverata.

Sull'omessa convocazione della sig.ra Canetti

Nel caso di comunione delle unità immobiliari facenti parte del condominio, si ritiene sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che uno dei comproprietari abbia ricevuto l'avviso di convocazione e abbia informato gli altri comproprietari, i quali gli abbiano conferito potere di rappresentanza.

Nel caso in esame il potere di rappresentanza della sig.ra ... è provato dalla procura generale conferita dalla sig.ra Canetti alla figlia in data antecedente il ricevimento dell'avviso di convocazione.

Poiché era la sig.ra ... che avrebbe potuto partecipare all'assemblea per esprimere il voto relativo alla comproprietà ...-... e poiché risulta che la stessa sia stata regolarmente convocata, si ritiene che non sussistano vizi di convocazione dell'assemblea.

Sulla violazione del regolamento condominiale in relazione alla seconda convocazione, non essendo trascorse 24 ore tra la prima e la seconda convocazione (art. 7 comma 2 reg. cond.)



L'assemblea ordinaria veniva convocata per il 14.9.18 alle ore 22:30 e in difetto di *quorum* in seconda convocazione per il 15.9.18 alle ore 15:00, quella straordinaria veniva convocata per il 14.9.18 alle ore 23:00 e in difetto di *quorum* in seconda convocazione per il 15.9.18 alle ore 16:30 (doc. 2 attoreo).

L'art. 7 del capo 4 del regolamento di condominio prevede che l'assemblea in seconda convocazione debba essere convocata non prima di 24 ore e non oltre 10 giorni da quella in prima convocazione.

Il regolamento di condominio, redatto dal costruttore, ha natura contrattuale e risulta allegato al rogito di compravendita dell'unità immobiliare di parte attrice.

Sebbene l'art. 1136 comma 3 c.c. preveda che l'assemblea in seconda convocazione debba essere convocata il giorno successivo della prima e che ciò debba essere inteso nel senso che sia valida l'assemblea convocata in seconda convocazione il giorno successivo anche se non siano trascorse 24 ore (C. Cass. 196/70 e 697/2000), ad esempio se in prima convocazione l'assemblea era fissata per un giorno alle ore 23:00 ed in seconda convocazione per il giorno successivo alle ore 18:00, nel caso in esame il regolamento condominiale prevede espressamente che il termine sia di 24 ore. Ciò si desume dall'esame letterale del testo in quanto, se il regolamento non avesse voluto che venisse rispettato il preciso termine di 24 ore sarebbe stato indicato, come nell'art. 1136 c. 3 c.c., che "*l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima*", oppure sarebbe stato indicato un semplice rimando all'articolo di legge o, ancora, non sarebbe stata inserita alcuna norma lasciando spazio all'applicazione della normativa codicistica.

Si ritiene pertanto che la seconda convocazione dell'assemblea meno di 24 ore dopo la prima convocazione costituisca violazione del regolamento di condominio e, pertanto, le delibere andranno annullate per vizio di convocazione.

I restanti motivi di impugnazione non verranno esaminati stante la natura assorbente del vizio di convocazione dell'assemblea rispetto agli ulteriori vizi lamentati da parte attrice.

Sulle spese di lite

Le spese legali seguono la soccombenza e andranno liquidate secondo il D.M. n. 55/2014 come segue:

spese per procedura mediazione 168/18 e 182/18: si ritiene doversi liquidare le spese di una sola procedura di mediazione essendo la seconda una duplicazione della prima che si sarebbe potuta evitare con maggior diligenza da parte dell'attrice, pertanto i compensi liquidabili sono pari a euro 1.530,00, oltre 15% sp.gen, oltre anticipazioni per € 536,80 e oneri di legge;

per le spese di giudizio: stante il valore indeterminabile, la complessità bassa delle questioni in fatto e in diritto, l'assenza di attività istruttoria (per cui per la fase istruttoria si applicano le diminuzioni di legge), si liquidano euro 6.738,00, oltre 15% sp.gen., oltre € 545,00 per anticipazioni esenti e oneri di legge;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Annulla le delibere assunte nell'assemblea ordinaria e straordinaria del condominio in data 15 settembre 2018;

Condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 8.268,00 per compensi, oltre 15% sp.gen., oltre € 1.081,80 per anticipazioni esenti, oltre i.v.a. e c.p.a.

Aosta, 19 marzo 2021

Il Giudice
dott. ...

