

Tribunale | Milano | Sezione 13 | Civile | Sentenza | 16 aprile 2021 | n. 3178

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 aprile 2021

Integrale

Condominio - Deliberazione assembleare - Interventi volti al contenimento del consumo energetico - Quorum ridotto - Perizia tecnica - Necessità - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MILANO

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 54755/2017 R.G. promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CLAU., elettivamente domiciliato in VIA (...) 20122 MILANO presso il difensore avv. CLAU.

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CLAU. elettivamente domiciliato in VIA (...) 20122 MILANO presso il difensore avv. CLAU.

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CLAU. elettivamente domiciliato in VIA (...) 20100 MILANO presso il difensore avv. CLAU.

ATTORE

contro

CONDOMINIO LE (...) RESIDENZA ALLA (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. MO.SE. e dell'avv. (...), elettivamente domiciliato in CORSO (...) 10129 TORINO presso il difensore avv. MO.SE.

CONVENUTO

OGGETTO: condominio

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato i signori (...), (...) e (...) conveniva in giudizio il Condominio Le (...) Residenze alla (...) (di seguito il "Condominio") impugnando la delibera assembleare del 11.04.2017, limitatamente ai punti 3 e 4 all'o.d.g., in quanto viziata da nullità e/o annullabilità perché adottata (I) in violazione del procedimento di convocazione dell'assemblea, (II) in assenza del quorum deliberativo necessario e (III) per errori contabili nell'approvato preventivo di spesa 2017.

A sostegno delle domande svolte gli attori hanno precisato che:

(i) la volontà assembleare sarebbe stata viziata per mancata preventiva trasmissione ai condomini della perizia asseverata relativa alla convenienza del poi approvato intervento di sostituzione dei moduli termici;

(ii) la delibera sarebbe stata erroneamente adottata con la maggioranza agevolata di un terzo del valore dell'edificio, quorum previsto per interventi volti al contenimento del consumo energetico e individuati anche con diagnosi energetica da parte di tecnico abilitato, invece che con la più corretta maggioranza ex art. 1136, comma 5, c.c., trattandosi di opera di innovazione diretta al miglior o maggior

rendimento delle cose comuni. Peraltro l'intervento deliberato sarebbe stato comunque antieconomico, dato anche il contrasto tra i dati di risparmio portati dall'amministratore all'assemblea e quelli già oggetto di altra relazione affidata ad altro professionista incaricato;

(iii) il vizio della delibera deriverebbe, quanto al punto 3 dell'o.d.g., dall'incongruenza tra il totale del prospetto preventivo comparativo 2017, pari a Euro 1.274.000,00, e il totale indicato nel prospetto di riparto delle medesime spese, pari a Euro 1.406.135,81.

Si costituiva ritualmente il Condominio convenuto, contestando le domande avversarie, chiedendone il rigetto per i seguenti motivi:

(I) l'assemblea aveva deliberato consapevolmente l'intervento di sostituzione dei moduli termici, posto che già nel 2016 dalla relazione tecnica del primo esperto incaricato, ing. (...), era emersa la necessità di mettere mano ai satelliti d'utenze per il risparmio di energia e costi. Non solo, l'amministratore aveva espressamente invitato i condomini a partecipare all'assemblea del 11.04.2017 perché in quella sede si sarebbe decisa l'eventuale sostituzione dei moduli termici. Tale intervento era stato peraltro oggetto di un secondo parere tecnico, reso dagli ing. (...) e (...), ricevuto dall'amministratore in data 07.04.2017, diffuso e pubblicato sul portale web del Condominio e illustrato in occasione dell'assemblea;

(II) l'intervento approvato era volto al risparmio energetico dell'impianto condominiale di riscaldamento e ACS, come rilevato da tutti gli esperti incaricati, ed era stato oggetto di perizia asseverata che poteva fungere da diagnosi energetica realizzata da terzo abilitato. Il quorum ridotto doveva, pertanto, ritenersi applicabile alla delibera impugnata;

(III) il valore del preventivo di spesa per il 2017 non poteva coincidere con il totale degli oneri ripartiti tra i condomini, atteso che quest'ultimo comprendeva la prima rata di acconto anticipata versata e calcolata in base alle rate dell'anno prima, il conguaglio di fine 2016 e le tre rate ordinarie.

Alla prima udienza del 18.04.2018, le parti davano atto di avere esperito la mediazione obbligatoria con esito negativo e la causa veniva rinviata al 23.05.2018.

A tale udienza il giudice decideva di convocare le parti per tentare la conciliazione che dava esito negativo.

Venivano, quindi, assegnati i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c.

Le parti precisavano le conclusioni con note scritte, a seguito delle quali venivano concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c. e la causa veniva trattenuta in decisione.

Le domande sono infondate e devono, quindi, essere rigettate per i seguenti motivi.

Si ritiene che l'avviso di convocazione dell'assemblea, contenente la specifica indicazione dell'oggetto della delibera, insieme al successivo invito dell'amministratore di partecipazione all'adunanza per ogni decisione sulla sostituzione dei moduli termici abbiano consentito ai condomini di essere sufficientemente informati circa gli argomenti all'ordine del giorno. Gli attori, invece, non si sono attivati per approfondire il progetto di sostituzione, non partecipando all'assemblea, in occasione della quale sono stati illustrati seppur schematicamente i dettagli dell'intervento, nè risulta che gli stessi abbiano formulato all'amministratore alcuna richiesta di delucidazioni o approfondimenti anche successiva all'approvazione del progetto.

L'intervento, peraltro, era in ipotesi già dal 2016, avendo i condomini affidato a un primo tecnico incaricato, ing. N., la valutazione circa l'opportunità della sostituzione dei moduli tecnici al fine di ridurre le spese e i consumi per riscaldamento e ACS (docc. 1 e 2 di parte attrice), valutazione rimessa successivamente anche agli ing. B. e B. (doc. 4 di parte convenuta).

Dalle relazioni tecniche di tutti i professionisti interpellati risulta che la sostituzione dei moduli termici, in quanto volta a ridurre i consumi e gli sprechi di energia e di costi, costituisca un intervento volto al contenimento del consumo energetico; gli attori, peraltro, non hanno fornito prova del contrario, limitandosi ad affermare che l'intervento non comporti considerevoli benefici economici che sarebbero "spia e segnale di una limitatissima riduzione dei consumi".

Non solo ma parte attrice non ha nemmeno contestato che la perizia degli ing. (...) e (...) costituisca valida diagnosi energetica realizzata da tecnico abilitato, prescritta dall'art. 26, comma 2, L. n. 10 del 1991 per l'applicazione del quorum ridotto di deliberazione. Per tali ragioni si ritiene che la delibera impugnata sia stata correttamente adottata con il quorum ridotto previsto dalla disposizione citata, sussistendone incontestati i presupposti.

Solo con la seconda memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c. parte attrice ha, poi, introdotto una nuova causa di invalidità della delibera, che sarebbe stata adottata dall'assemblea in violazione dei poteri alla stessa attribuiti, posto che i moduli termici non costituirebbero proprietà comune ma privata di ciascun condomino.

Rilevata preliminarmente la tardività della deduzione, formulata in contrasto con quanto disposto dall'art. 183, comma 6, c.p.c., atteso che la funzione e la natura dei moduli termici erano note agli attori già dal 2016 e non sono state apprese a seguito delle difese avversarie, si osserva in ogni caso come non sia provato che tali moduli siano solo e unicamente serventi la gestione autonoma del

riscaldamento da parte dei singoli partecipanti ma è, viceversa, provato che la sostituzione degli stessi consentirebbe, quale ipotesi più logica, l'efficientamento del sistema di riscaldamento condominiale con conseguente riduzione delle spese da ripartire pro quota.

Si osserva, inoltre, che sulla natura dell'intervento gli attori sono incorsi in evidenti contraddizioni. Dapprima, infatti, hanno sostenuto si trattasse di opere di innovazione dirette al miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni, come tale necessitante il quorum di deliberazione previsto dall'art. 1136 c.c., salvo poi giungere a ritenere comunque invalida la delibera a causa della natura privata dei moduli termici oggetto di intervento.

In conclusione la delibera deve ritenersi validamente assunta quanto al punto 4 dell'o.d.g. Analoghe considerazioni valgono con riferimento al punto 3 del medesimo.

Si rileva, infatti, che risulta infondato il preteso "notevole incremento di denaro in sede di riparto" che giustificerebbe, a dire degli attori, la domanda di invalidità e/o annullabilità della delibera. Il condominio ha, infatti, razionalmente rilevato che, come risulta dalla documentazione in atti, vi è differenza tra il totale del preventivo di spesa del 2017 (Euro 1.274.000,00) e il totale indicato nel prospetto di riparto delle stesse spese (Euro 1.406.135,81), in quanto quest'ultimo è comprensivo non solo delle tre rate ordinarie del 2017 ma altresì della prima rata anticipata e calcolata in base alle rate dell'anno precedente e del saldo di quest'ultimo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, respinta ogni altra istanza, eccezione o deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

- rigetta le domande di parte attrice;
- condanna gli attori al pagamento in favore del convenuto delle spese di lite che si liquidano in Euro 4.800,00 per compensi professionali, oltre 15% spese generali, c.p.a. ed i.v.a.
- sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano il 14 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 aprile 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 aprile 2021

Massima redazionale

Condominio - Deliberazione assembleare - Interventi volti al contenimento del consumo energetico - Quorum ridotto - Perizia tecnica - Necessità - Sussiste

In tema di condominio negli edifici, è legittima la delibera adottata con la maggioranza agevolata di un terzo del valore dell'edificio qualora oggetto della deliberazione sia un intervento volto al contenimento del consumo energetico individuato con diagnosi energetica da parte di tecnico abilitato.