

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Sezione VI**

Il Tribunale di Napoli, Sezione sesta civile, in composizione monocratica ed in persona del dott. ...., ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. ..../2016 R.G., avente ad oggetto: **impugnazione di delibera assembleare**, riservata in decisione all'udienza del 22/01/2021 e vertente

**TRA**

... .., rappresentata e difesa, in virtù di mandato a margine dell'atto di citazione, dall'avv. ....

**ATTRICE**

**E**

**Condominio "Parco ...", in Napoli, alla via ..., n. ..., in persona dell'amministratore, rapp.te legale p.t.** rappresentato e difeso in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta dall' avv. ....

**CONVENUTO**

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**



Con atto di citazione ritualmente e tempestivamente notificato, la parte attrice indicata in epigrafe ha evocato in giudizio il Condominio convenuto, innanzi al Tribunale di Napoli, per l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "1. Previo accertamento dell'illegittimità della delibera adottata dal Condominio Parco ... in data 26 settembre 2016 e comunicata in data 01 ottobre 2016, annullare quanto deliberato al punto 1. Capo B dell'ordine del giorno perché contrario alla legge n. 220/2012, artt. 3 e 20 e perché ingiustificatamente lesiva dei diritti della sig.ra ... alla quale viene imposta la corresponsione di oneri condominiali senza che agli stessi sia sotteso un servizio o una prestazione in favore della sig.ra ...; 2. per l'effetto condannare il Condominio Parco ... in persona dell'amministratore p.t. al pagamento delle spese e competenze legali relative al presente procedimento e a quello preliminare di obbligatoria mediazione".

A sostegno delle sue domande l'attrice ha dedotto:

- a) di essere proprietaria di un immobile sito in Napoli alla via ... n. ..., piano 4, int. 18, situato all'interno del Condominio "Parco ..." IS ...;
- b) di aver effettuato il distaccamento dall'impianto centralizzato di riscaldamento dal mese di ottobre 2014;
- c) di aver comunicato detto distacco al Condominio con lett. racc. del 18.10.2014, allegando alla stessa la perizia tecnica sottoscritta dall'Ing. ... .., che ne attestava la legittimità;
- d) di aver ricevuto e opportunamente pagato le bollette emesse dal Condominio relative agli oneri condominiali dell'unità immobiliare di cui è titolare, aventi ad oggetto le spese cd ordinarie, non comprensive di alcuna voce per il riscaldamento;
- e) di aver ricevuto la comunicazione, in data 01 ottobre 2016, della delibera adottata il 26 settembre 2016 con la quale il Condominio deliberava al punto 1.B dell'odg che i condomini, anche se distaccati dall'impianto di riscaldamento centralizzato, dovessero continuare a corrispondere le quote condominiali per il riscaldamento per intero;
- f) di aver proposto, in data 14 ottobre 2016, domanda di mediazione, preliminare e obbligatoria in materia condominiale presso l'Organismo accreditato A.D.R. ... srl per rendere il Condominio edotto della volontà di impugnare detta delibera e per valutare la sussistenza di eventuali proposte conciliative;
- g) che il relativo procedimento di mediazione si è concluso con esito negativo;
- h) di aver ricevuto dal Condominio, in data 22.11.2016, una richiesta per il pagamento degli oneri condominiali per il riscaldamento relativamente al periodo novembre 2014-dicembre 2016, per un importo complessivo di euro 1196,00;



- i) che detta decisione assembleare è *contra legem*, in quanto viola l'art. 1118 c.c. – come modificato dall'art. 3 della l. n. 220/2012 – e non è afferente all'ordine del giorno previamente comunicato in sede di convocazione.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 9 marzo 2017, si è costituito in giudizio il condominio convenuto che ha chiesto il rigetto delle domande proposte dalla parte attrice, con condanna alle spese. A sostegno delle sue ragioni ha dedotto che:

- a) l'art. 1118 c.c., come riformulato dall'art. 3 l. n. 220/212, prevede la possibilità per il condomino di rinunciare alla fruizione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, se da ciò non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini;
- b) in questo caso il condomino rinunziante deve concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma;
- c) permane, tuttavia, l'obbligo di contribuire al pagamento delle spese per il funzionamento ordinario dell'impianto se il suo distacco non ha determinato una riduzione dei costi per gli altri condomini;
- d) l'ordine del giorno, inoltre, al punto 1. Capo B ha reso i condomini sufficientemente edotti degli argomenti che sarebbero stati oggetto di discussione in sede assembleare.

In corso di causa veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio; sempre in corso di causa il condominio riferiva che in data 07/02/2019, recependo le indicazioni contenute in una relazione peritale commissionata, aveva adottato un'ulteriore delibera che disponeva il pagamento, a carico dei condomini rinunzianti alla fruizione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, di una percentuale forfettaria del 30 % della quota dei consumi.

Tanto premesso in ordine alla materia del contendere, la domanda proposta dalla parte attrice è fondata e, pertanto, deve essere accolta per le ragioni esposte nella motivazione che segue.

In primo luogo, tuttavia, è necessario chiarire che la delibera adottata dal condominio in data 26/09/2016 risulta conforme all'ordine del giorno previamente comunicato ai condomini in sede di convocazione. Il punto B, difatti, prevedendo quanto segue: "*Distacco operato da alcuni condomini: disciplina e delibere*", ha reso i condomini sufficientemente edotti degli argomenti che sarebbero stati oggetto di discussione in sede assembleare.



Ciò posto, è opportuno a questo punto esaminare la legittimità della delibera assembleare alla luce dell'art. 1118 c.c., come riformulato dall'art. 3 l. n. 220/212, e delle norme – contenute nella legislazione speciale – che regolano il riparto delle spese in caso di rinuncia alla fruizione dell'impianto di riscaldamento centrale.

L'art. 1118, IV co., c.c., in primo luogo, dispone che: “Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma”. Dalla citata *littera legis*, pertanto, si evince che la possibilità, per il singolo condomino, di rinunciare alla fruizione dell'impianto di riscaldamento centralizzato è subordinata all'assenza di notevoli squilibri di funzionamento per l'impianto o di aggravii di spesa per gli altri condomini. Il condomino rinunziante, pertanto, deve provare l'insussistenza dei suddetti pregiudizi con apposita documentazione (così Cass., sez. VI., n. 22285/2016).

Nel caso *de quo* il distacco richiesto dalla parte attrice può dirsi avvenuto legittimamente. Ciò, in particolare, si desume dalle note conclusive della consulenza tecnica di parte redatta dall'Ing. ... .. e dalle pagine 24 – 25 della consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. ... .. (“*dopo il distacco della ricorrente ... .., l'impianto ha continuato a funzionare senza evidenziare squilibri di tipo notevole. Pertanto, la ricorrente poteva legittimamente distaccarsi dall'impianto centralizzato*”).

Ciò posto, in conseguenza del distacco legittimamente avvenuto, il condomino rinunziante deve contribuire al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma, essendo – per contro – esonerato dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato (così Cass., sez. II, n. 19893/2011).

A questo proposito, tuttavia, come precisato dalla disciplina a carattere tecnico UNI 10200, richiamata dall'art. 9, co. 5, lett. d) d.lgs. n. 102/2014, che a sua volta ha dato attuazione alla direttiva 2012/27/UE, è necessario distinguere i consumi volontari da quelli involontari. I primi, essendo collegati alle abitudini di consumo dei singoli condomini non gravano sul condomino rinunziante; i secondi, invece, riguardando soprattutto le dispersioni di calore dell'impianto di cui – di fatto – beneficia anche il condomino distaccante, restano a carico di questi.

I consumi involontari, in particolare, sono calcolati da un tecnico abilitato considerando il fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, come individuate dalle tabelle millesimali



(così Cass., sez.II, n. 7518/2006, Cass. 9526/2014, Tribunale di Roma, sez.V, n. 8/2019, Tribunale di Genova, sez. III, n. 221/2021).

Nel caso *de quo*, la delibera condominiale assunta in data 26/09/2016 ha disposto a maggioranza di dare mandato ad un tecnico per l'individuazione di una quota forfettaria di consumi da porre a carico dei condomini rinunzianti e ha stabilito che nel frattempo gli stessi, anche se distaccati, continuino a versare le quote condominiali per intero.

La delibera resa in data 7 febbraio 2019, d'altra parte, al primo punto all'ordine del giorno ha previsto "a carico dei condomini distaccati una percentuale forfettaria del 30% della quota dei consumi oltre al 100% della quota di manutenzione (come per legge), oltre all'importo una tantum per spese relative all'intervento di un tecnico del condominio per il distacco fisico delle tubazioni dell'appartamento".

È stato, pertanto, conferito al CTU Consolato Pennestri l'incarico di verificare se il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato abbia determinato notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini, *"precisando se, a prescindere dall'eventuale variazione del prezzo del combustibile, il distacco possa aver determinato un aumento dei costi pro capite (e non complessivi) di gestione dell'impianto"*.

Il CTU, dopo aver evidenziato l'assenza di squilibri notevoli quali conseguenze dell'avvenuto distacco richiesto dalla parte attrice, ha affermato che la stessa *"deve contribuire, seppur in misura ridotta, alle spese energetiche di conduzione onde evitare l'insorgere di aggravii di costo a carico dei condomini rimanenti. In particolare, la ricorrente deve contribuire pro quota (ovvero sulla base dei millesimi condominiali a lei attribuiti della tabella G relativa al riscaldamento) alla copertura del 12,6 % delle spese energetiche di conduzione"*.

Questo Tribunale, pertanto, alla luce delle disposizioni normative vigenti in materia, degli orientamenti espressi sul punto dalla giurisprudenza di merito e di legittimità e recependo le conclusioni del CTU che ne hanno fatto puntuale applicazione, accoglie integralmente la domanda proposta dalla parte attrice, annullando la delibera assunta dal condominio in data 26/09/2016, limitatamente al punto 1.B dell'odg, nella parte in cui ha previsto che i condomini rinunzianti, nelle more della valutazione del tecnico di parte, debbano continuare a corrispondere i consumi per intero.



Con la citata delibera, infatti, il condominio ha assunto una determinazione *contra legem*, potendo essere posta a carico dei condomini legittimamente distaccati una quota limitata ai soli consumi involontari.

La successiva delibera, adottata in data 7 febbraio 2019 (dunque a distanza di circa due anni e mezzo da quella per cui è causa), d'altra parte, prevede il pagamento di "una percentuale forfettaria del 30% della quota di consumi", senza regolare i rapporti pregressi con i condomini distaccati, che in base alla delibera del 2016 avrebbero dovuto corrispondere le quote dei consumi per intero. La stessa, pertanto, non avendo carattere retroattivo e sostitutivo di quella precedente non determina la cessazione della materia del contendere.

Le spese del presente grado sono poste a carico della parte soccombente e si liquidano come da dispositivo che segue, in applicazione dei parametri dettati dal D.M. n.55/2014, tenuto conto del valore dichiarato della causa.

### PQM

Il Tribunale:

in totale accoglimento della domanda:

- 1) annulla la delibera condominiale resa in data 26 settembre 2016, limitatamente al punto 1. Capo B dell'ordine del giorno;
- 2) condanna la parte convenuta alla rifusione delle spese processuali, che si liquidano in euro 137,93 per esborsi ed euro 2025,00 per onorari, oltre rimborso spese generali iva e cpa, con attribuzione;
- 3) pone le spese del procedimento preliminare di mediazione a carico della parte convenuta;
- 4) pone le spese di ctu definitivamente a carico di parte convenuta, la quale dovrà rimborsare agli attori quanto da questi versato al ctu in adempimento del decreto di reso da questo Tribunale in data 28 marzo 2019.

Napoli, data del deposito

Il Giudice (dr. ....)



La presente sentenza è stata redatta con la collaborazione della d.ssa ... ..,magistrato ordinario in tirocinio presso questo Ufficio.

