

Tribunale | Pordenone | Civile | Sentenza | 18 giugno 2021 | n. 424

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 31 maggio 2021

Integrale

**Condominio - Riscaldamento centralizzato - Assenza contatori singoli - Ripartizione spese - Criterio valore millesimale**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PORDENONE

Il Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 306/2019 del R.G. Trib. in data 7.2.2019, promossa

da

- (...), c.f. (...), nato a P. il (...), residente a P., vicolo F. V. n. 4/B, con proc. e dom l'avv. An.Di.;

attore

contro

- CONDOMINIO (...), corrente in P., via C. n. 41, c.f. (...), in persona dell'Amministratore pro tempore (...), con proc. e dom l'avv. Gl.Fa.;

convenuto

avente per oggetto: impugnazione di delibera di assemblea condominiale;

trattenuta in decisione all'udienza del 22.1.2021, nella quale le parti hanno formulato le seguenti

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione di data 6.2.2019, ritualmente notificato, il condòmino (...) conveniva in giudizio avanti al Tribunale di Pordenone il Condominio (...) instando per la declaratoria di nullità o inefficacia ovvero per l'annullamento della delibera assembleare di data 5.11.2018 di approvazione del rendiconto consuntivo 2017/2018, lamentando l'illegittima ripartizione dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria, attesa anche l'assenza di un sistema di contabilizzazione e regolazione dei consumi; deduceva altresì che le spese di riscaldamento non andassero inserite nel rendiconto consuntivo per effetto di una conciliazione intervenuta in un procedimento civile ora pendente in appello.

Con comparsa di costituzione e risposta di data 9.4.2019 si costituiva in giudizio il Condominio (...), il quale concludeva per il rigetto delle domande attoree siccome inammissibili e/o infondate, sostenendo la legittimità del sistema di ripartizione delle spese di riscaldamento e acqua calda sanitaria secondo il D.Lgs. n. 102 del 2014 e la norma tecnica UNI 10200 e l'inesistenza di "rinunce" pro futuro da parte del condominio, sulla rendicontazione delle spese di riscaldamento e acqua calda.

Depositata dalle parti le memorie nei termini ex art. 183, comma 6, c.p.c., era esperita c.t.u. volta a descrivere il sistema di misurazione dei consumi in uso presso il Condominio (...) e a comprendere se il sistema di misurazione ed il conseguente metodo di ripartizione delle spese di riscaldamento ed acqua calda sanitaria adottato dal Condominio fossero conformi alla normativa tecnica in vigore. Era a tale scopo conferito incarico al geom. (...), autorizzato ad avvalersi di un ausiliario esperto in termotecnica nella persona dell'ing. (...).

Sulle conclusioni rassegnate in forma di trattazione scritta per l'udienza del 22.1.2021, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di rito per il deposito di scritti conclusivi.

La L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, con le modifiche apportate dalla L. n. 220 del 2012, art. 28, comma 2), ha stabilito 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.

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 criterio legale di ripartizione delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, come visto in precedenza, risale già alla L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, il quale, peraltro, costituisce applicazione di specie del criterio generale previsto dall'art. 1123 c.c., comma 2. L'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore è, infatti, funzionale a collegare il vantaggio economico del risparmio energetico, conseguente alla minor richiesta di calore, esclusivamente al patrimonio del condomino che decida di prelevare minor energia.

L'ing. (...) è proprietario di tre appartamenti all'ultimo piano del condominio (...), sito in via C. 41 a P..

La centrale termica, posta al piano seminterrato del condominio con accesso autonomo direttamente dall'esterno, come accertato dal c.t.u., è dotata di una serie di caldaie murali a metano che alimentano tre circuiti per la climatizzazione invernale (due per le attività commerciali del piano terra e uno per gli appartamenti posti dal primo al quinto piano) e un circuito per la produzione di acqua calda sanitaria. Su ognuno di questi circuiti è montato un contatore di calore ISTA ed il relativo modulo di comunicazione via radio.

Il sistema di distribuzione della climatizzazione invernale è costituito da radiatori a parete di varie dimensioni dislocati in ogni locale in cui sono suddivise le singole unità immobiliari. Su ogni termosifone è montato un ripartitore dei costi ISTA che trasmette i consumi alla centralina posta in corrispondenza del corridoio di piano. Ogni singola unità immobiliare è dotata di misuratore volumetrico per contabilizzare l'acqua calda sanitaria consumata posto in corrispondenza dell'ingresso della linea di alimentazione nel locale cucina.

Nel corridoio del quinto piano, comune alle unità immobiliari del piano, è installata una centralina di comunicazione radio ISTA atta a ricevere i consumi sia dai contatori in centrale termica che dai ripartitori presenti su ogni singolo radiatore delle unità immobiliari dell'attore e delle restanti del piano. In ogni piano del condominio è presente una centralina come sopra descritta.

Sulla base dei rilievi eseguiti sui termosifoni delle singole unità immobiliari di proprietà dell'attore il c.t.u. ed il suo ausiliario hanno riscontrato che ogni ripartitore è posizionato correttamente, è fissato saldamente al termosifone stesso, è funzionante e non presenta alcuna anomalia. Anche l'ausiliario del c.t.u., ing. (...), nella sua relazione ha scritto che "il sistema di misurazione dei consumi del tipo indiretto adottato dal condominio (...) risulta conforme, per quanto visionabile, alle normative vigenti all'atto della sua installazione (pag. 4)".

Sussiste pertanto, nel Condominio (...), a differenza di quanto dedotto dall'attore, un adeguato sistema per la registrazione dei consumi individuali.

Quanto alla ripartizione dei consumi in sede di bilancio, nel corso dell'assemblea del 5 novembre 2018 è stato approvato il rendiconto consuntivo 2017/2018 con il relativo riparto delle spese.

La validità della deliberazione assembleare impugnata va riferita ovviamente alle norme vigenti al momento della sua approvazione.

Orbene, l'art. 9, comma 5, lett. d) del D.Lgs. n. 102 del 2014 prevede che "quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove 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, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese".

L'assemblea del Condominio (...), in data 5.11.2018, ha deliberato di ripartire le spese di riscaldamento e acqua calda sanitaria in conformità della norma tecnica UNI 10200, ai sensi del citato art. 9, comma 5, del D.Lgs. n. 102 del 2012, e dunque ai sensi del criterio legale "ordinario" non avendo l'assemblea condominiale esercitato la facoltà (non l'obbligo) di optare tra differenti modalità di ripartizione delle spese connesse al consumo di calore per riscaldamento, raffrescamento e per l'uso di acqua calda sanitaria per il fabbisogno domestico (come già osservato da questo Tribunale nelle sentenze n. 195/20 e 584/20 rese tra le stesse parti con riguardo ad altre delibere del medesimo condominio relative a precedenti annualità, la prima anche al bilancio preventivo 2017/2018).

Dalle verifiche eseguite dal c.t.u. è risultato confermato che i dati di calcolo adottati dall'Ing. (...), nominato dall'amministratore ai fini del rispetto della normativa tecnica richiamata, corrispondono con quanto rilevato in sede di sopralluogo e il calcolo della potenza dei corpi scaldanti è stato eseguito secondo quanto stabilisce la norma UNI, tanto che il c.t.u. ha raggiunto la seguente, nitida e chiara conclusione: "la ripartizione dei costi adottata dal condominio (...) risulta essere corretta e conforme alla normativa in vigore (norma UNI 10200)".

Né risulta fondata la deduzione di parte attrice, indicata quale motivo di nullità della delibera impugnata nella presente sede, secondo la quale il Condominio, avendo aderito, così come il condomino M., alla proposta conciliativa espressa dal Giudice nella causa n. 1319/17 R.G. ("versamento della giusta metà degli oneri risultanti quale differenziale fra gli importi come calcolati dal Condominio e quelli quantificati dall'attore in relazione alla voce di spesa oggetto del contendere; un tanto sino alla pronuncia definitiva sulla questione, momento in cui le parti potranno operare i relativi conguagli; un tanto eviterebbe nel frattempo il proliferare di ulteriori contenziosi"), avrebbe "stabilito di non procedere al rendiconto consuntivo - per sua natura non modificabile dall'assemblea e quindi, nel caso, inevitabilmente impugnato - fintanto che la questione non sarà definita, provvedendo in medio tempore con rendiconto provvisori redatti sulla base di quanto proposto dal Giudice". La proposta conciliativa riguardava il pagamento di oneri già contabilizzati ed inseriti nei bilanci condominiali e non impegnava il condominio alla pretesa, abnorme condotta di redigere, per anni, bilanci "provvisori". Il condominio è obbligato a redigere corretti bilanci preventivi e consuntivi, può soprassedere dal recuperare materialmente una parte del credito che vi è apposto nei confronti di un condomino, può - contrariamente a quanto sostenuto da parte attrice - una volta raggiunta la "pronuncia definitiva sulla questione" rivedere i bilanci approvati (anche, in ipotesi, non impugnati) per renderli conformi alla definizione raggiunta (cfr. Cass. sent. n. 8515/2018 e n. 30479/19).

Rigettate pertanto le censure di parte attrice, le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo conformemente a nota spese, secondo i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014 come aggiornato con D.M. n. 37 del 2018 e con valori medi per ogni fase; parimenti le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto, sono poste a carico di parte attrice soccombente.

Dev'essere rigettata l'istanza della parte vittoriosa di condanna dell'attore ex art. 96 comma 3 c.p.c. atteso che la complessità della normativa primaria e tecnica e degli accertamenti in fatto richiesti per valutarne il rispetto nel caso concreto inducono ad escludere la temerarietà dell'impugnazione.

P.Q.M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando nella causa n. 306/2019 R.G., così decide:

- 1) rigetta le domande proposte da (...) con atto di citazione per impugnazione di delibera condominiale ex art. 1137 c.c.;
- 2) rigetta l'istanza di parte convenuta ex art. 96 comma 3 c.p.c.;
- 3) condanna gli attori al pagamento delle spese di lite in favore di parte convenuta, spese che liquida nella complessiva somma di Euro 4.835,00 per compenso di avvocato, oltre Euro 48,80 per anticipazioni, oltre rimborso forfetario, Iva e Cpa se ed in quanto dovute per legge;
- 4) pone le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte attrice.

Così deciso in Pordenone il 31 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 giugno 2021.

## **Condominio - Riscaldamento centralizzato - Assenza contatori singoli - Ripartizione spese - Criterio valore millesimale**

---

In tema di condominio, 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.