

N. R.G. 6297/2019



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO
SEZIONE TERZA CIVILE**
nella persona del Giudice dott. Silvia Torraca

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 6297/2019 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv.
██████████ elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore

ATTORE

contro

SUPERCONDominio ██████████ (C.F.
██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ elettivamente domiciliato
presso lo studio del difensore

CONVENUTO

Conclusioni

Per parte attrice

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, previe le declaratorie del caso in rito e in merito:

- 1.) accertare e dichiarare la nullità della deliberazione assembleare del 16.09.2019;
- 2.) accertare e dichiarare la nullità delle deliberazioni assembleari in merito ai criteri di ripartizione delle spese del riscaldamento centralizzato, alle spese di manutenzione del verde e di quelle relative alla rimozione dell'amianto dalle tubature e al ripristino delle sottostazioni;
- 3.) per l'effetto, accertare e dichiarare che la ripartizione delle spese condominiali relative al servizio di teleriscaldamento deve essere fatta tenendo conto degli effettivi consumi dei singoli



appartamenti per l'effetto accertare e dichiarare che nulla è dovuto dall'attrice in ragione della predetta ripartizione;

4.) accertare e dichiarare l'importo dovuto dal Condominio alla signora [REDACTED] in ragione della suddetta ripartizione del servizio di teleriscaldamento nonché di quelle relative alla manutenzione del verde e di quelle relative alla rimozione dell'amianto dalle tubature e al ripristino delle sottostazioni, condannando il Condominio a restituire alla signora [REDACTED] le somme dalla stessa versate in eccesso;

5.) in via subordinata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande che precedono, accertare e dichiarare l'annullabilità della deliberazione assembleare del 16.09.2019, con la quale sono state approvate il rendiconto e riparto consuntivo gestione 1 maggio 2018 30 aprile 2019, del preventivo di gestione dal 1 maggio 2019 al 30 aprile 2020 ed il pagamento delle relative rate condannando il Condominio alla restituzione alla signora [REDACTED] delle somme dalla stessa versate in eccesso.

6.) In ogni caso, condannare il Condominio a rimborsare le spese e il compenso professionale del presente giudizio”.

In via istruttoria si chiede:

a) ammettersi prova per interrogatorio formale e per testi sui seguenti capitoli di prova:

1) “Vero che l'impianto di riscaldamento dell'appartamento della signora [REDACTED] e per cui è causa è stato chiuso sin dal 2014”;

2) “Vero che il geom. [REDACTED] ha verificato nel 2015 e nel 2016 che l'appartamento della signora [REDACTED] e di cui è causa non usufruisce del servizio di riscaldamento essendo l'impianto stato chiuso e piombato da parte dell'amministratore”;

3) “Vero che il condominio provvede ad addebitare le spese del riscaldamento sulla base dei metri quadri di ogni singolo appartamento”;

Si indicano quali testi, con riserva di altri indicarne:

1) Geom. [REDACTED] – Legnano – via [REDACTED] n. 72;

2) Geom. [REDACTED] – Busto Arsizio - C.so [REDACTED] n. 83.

b) ammettersi CTU al fine di verificare che il distacco dall'impianto di teleriscaldamento dell'appartamento della signora [REDACTED] non crea squilibri nel funzionamento dell'impianto né aggravii di spesa per gli altri condomini.

c) ammettersi CTU al fine di accertare i criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento all'interno del complesso immobiliare nel quale insiste l'appartamento della signora [REDACTED] e se gli stessi siano conformi alle normative di legge.



Per parte convenuta

Voglia l'ill.mo Giudice adito, contrariis reiectis e previe le declaratorie del caso in rito e in merito:

- in via preliminare, per i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare l'incompetenza per valore del Tribunale adito per essere competente in Giudice di Pace di Busto Arsizio, con ogni provvedimento consequenziale e con vittoria di spese.
- in via ulteriormente preliminare, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'eccezione di incompetenza per valore appena formulata, per i motivi esposti in narrativa in punto di carenza di legittimazione attiva e tardività dell'impugnazione, accertare e dichiarare l'improcedibilità o comunque l'inammissibilità della domanda e per l'effetto la definitività del deliberato dell'Assemblea dei Rappresentanti del 16 Settembre 2019 oggetto di impugnazione e quindi la debenza da parte delle signora [REDACTED] delle somme alla stessa imputate come da consuntivo e preventivo approvati, con ogni provvedimento consequenziale e con vittoria di spese;
- nel merito, in via principale, per tutti i motivi esposti in narrativa, respingere le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto, con vittoria di spese.
- nel merito, in subordine, nella non creduta ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle avverse domande, rideterminare gli importi dovuti dalla signora [REDACTED] per l'esercizio 2018/2019, spese compensate;
- in via istruttoria, si riporta a quanto dedotto nelle proprie memorie istruttorie da intendersi qui ritrascritto

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Supercondominio [REDACTED] per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

*“accertare e dichiarare la nullità della deliberazione assembleare del 16.09.2019;
accertare e dichiarare la nullità delle deliberazioni assembleari in merito ai criteri di ripartizione delle spese del riscaldamento centralizzato, alle spese di manutenzione del verde e di quelle relative alla rimozione dell'amianto dalle tubature e al ripristino delle sottostazioni;
per l'effetto, accertare e dichiarare che la ripartizione delle spese condominiali relative al servizio di teleriscaldamento deve essere fatta tenendo conto degli effettivi consumi dei singoli appartamenti per l'effetto accertare e dichiarare che nulla è dovuto dall'attrice in ragione della predetta ripartizione;*



accertare e dichiarare l'importo dovuto dal Condominio alla signora [REDACTED] in ragione della suddetta ripartizione del servizio di teleriscaldamento nonché di quelle relative alla manutenzione del verde e di quelle relative alla rimozione dell'amianto dalle tubature e al ripristino delle sottostazioni, condannando il Condominio a restituire alla signora [REDACTED] le somme dalla stessa versate in eccesso;

in via subordinata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande che precedono, accertare e dichiarare l'annullabilità della deliberazione assembleare del 16.09.2019, con la quale sono state approvate il rendiconto e riparto consuntivo gestione 1 maggio 2018 30 aprile 2019, del preventivo di gestione dal 1 maggio 2019 al 30 aprile 2020 ed il pagamento delle relative rate condannando il Condominio alla restituzione alla signora [REDACTED] delle somme dalla stessa versate in eccesso”.

A fondamento della domanda l'attrice ha esposto:

- di essere proprietaria di una unità immobiliare all'interno dell'edificio sito in Busto Arsizio, Piazza [REDACTED] n. 5, servito da sistema di teleriscaldamento erogato attraverso una centrale termica di proprietà di Aler;

- che con delibera assembleare del 6 luglio 2006 era stato costituito il condominio (oggi denominato Supercondominio [REDACTED]);

- a seguito della suddetta delibera, da considerarsi nulla, i condomini di Via [REDACTED] n. 5 “si sono trovati, senza la stipulazione di alcun atto notarile e senza la sottoscrizione di alcun atto negoziale, l'addebito delle spese di proprietà della centrale termica e del ramificato sistema di riscaldamento centralizzato che viene gestito dal Supercondominio [REDACTED];

- con delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 16.09.2019, in assenza dell'attrice, ma con la presenza della rappresentante dell'edificio D, [REDACTED] venivano approvati il rendiconto e riparto consuntivo gestione dal 1 maggio 2018 al 30 aprile 2018 nonché il preventivo e riparto fondo spese gestione dal 1 maggio 2019 al 30 aprile 2020, in base ai quali l'attrice aveva maturato un debito pari, rispettivamente, a Euro 5.024,68 e a Euro 740,87.

L'attrice ha dedotto la nullità della suddetta delibera negando ogni debenza nei confronti del Supercondominio, stante l'avvenuto distacco del proprio immobile dall'impianto di teleriscaldamento: ha lamentato, pertanto, l'illegittimo addebito di somme sia in ragione dell'omessa fruizione di tale servizio sia, in ogni caso, per l'erronea modalità di calcolo, basata non già sugli effettivi consumi bensì in base alla superficie di ciascuna unità immobiliare.

L'attrice ha lamentato altresì l'illegittimo addebito di spese di proprietà, non dovute in quanto “la proprietà della centrale termica è dell'Aler e non dei singoli condomini” nonché di spese per rimozione dell'amianto dalle tubazione e il ripristino della sottostazione, parimenti non di proprietà dei condomini di Piazza [REDACTED] n. 5.

Tempestivamente costituitosi, il Supercondominio ha preliminarmente eccepito l'incompetenza per valore del Tribunale adito in favore del Giudice di Pace; ha inoltre eccepito la carenza di legittimazione passiva del Supercondominio, posto che, essendo la delibera oggetto di



impugnazione relativa alla assemblea dei rappresentanti del Supercondominio, la stessa era suscettibile di impugnazione unicamente da parte dei rappresentanti dei singoli fabbricati.

Nel merito ha eccepito la tardività dell'impugnazione, la quale avrebbe dovuto essere proposta entro trenta giorni dall'assemblea, stante la partecipazione alla stessa della rappresentante del fabbricato di [REDACTED] n. 5 e, comunque, entro trenta giorni dal tentativo di recapito della raccomandata di invio del verbale; in ogni caso, ha contestato la fondatezza delle domande avversarie, precisando che: la centrale termica è in realtà bene comune del Supercondominio e che quest'ultimo non era stato costituito in occasione dell'assemblea del 06.07.2006 (essendo a tale data di fatto già esistente), atteso che in detta assemblea veniva unicamente approvato il vigente regolamento; l'attrice non aveva posto in essere il proprio distacco dall'impianto condominiale, ma, per converso, il servizio di riscaldamento della sua unità immobiliare era stato sospeso ai sensi dell'art. 63, co. 3 disp.att. c.c. in ragione della morosità maturata nel versamento degli oneri condominiali, in ossequio a quanto deliberato dall'assemblea in data 10.07.2014; nella anzidetta assemblea era stato deliberato che ai condomini morosi colpiti dal provvedimento di sospensione del riscaldamento sarebbe stata addebitata una quota pari al 30%; conseguentemente, l'ammontare delle spese dovute dall'attrice per il servizio *de quo* era stato calcolato sulla base di 19,41 mq in luogo dei 64,70 mq effettivi.

Il Supercondominio ha, pertanto, concluso chiedendo, in via principale, l'integrale rigetto delle domande attoree e, in via subordinata, la rideterminazione degli importi dovuti dalla attrice per l'esercizio 2018/2019.

Rigettate le istanze istruttorie articolate dall'attrice, la causa è stata rinviata per precisazione delle conclusioni e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini *ex art. 190 c.p.c.*

2.1. Deve preliminarmente essere disattesa l'eccezione di incompetenza per valore del Tribunale adito.

Ritiene sul punto questo giudice di condividere l'indirizzo giurisprudenziale (cfr. *ex multis* Cass. civ., sez. II, 22/01/2010, n. 1201) secondo cui *“ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo una controversia avente ad oggetto la contestazione del riparto di una spesa deliberata ed approvata in via generale e per tutti i condomini dall'assemblea di un condominio, occorre distinguere tra l'ipotesi in cui il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, sulla quale è fondata la pretesa del condominio, e quella in cui il condomino abbia invece dedotto per qualsiasi diverso titolo l'insussistenza della propria obbligazione. Nel primo caso, la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera ed al valore della stessa deve farsi riferimento ai fini della individuazione del giudice competente, giacchè il thema decidendum non riguarda l'obbligo del singolo condomino, bensì l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale (cfr.: Cass. civ., sez. 2^a, sent. 5 aprile 2004, n. 6617), mentre nel secondo, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera*



concernente la voce di spesa nella sua globalità (cfr. Cass. civ. sez. II, sent. 24 gennaio 2001, n. 971)”.

Nel caso di specie, l'attrice ha impugnato il rendiconto e riparto consuntivo gestione dal 1 maggio 2018 al 30 aprile 2018 nonché il preventivo e riparto fondo spese gestione dal 1 maggio 2019 al 30 aprile 2020 nella parte in cui addebitavano alla propria unità immobiliare una quota della spese complessiva deliberata dall'assemblea del Supercondominio, in ragione della nullità della medesima delibera: costituendo, dunque, la invalidazione di quest'ultima un'espressa domanda dell'attrice, oltre che un antecedente logico-giuridico necessario ai fini dell'accoglimento della sua richiesta di accertamento della illegittimità della pretesa vantata nei suoi confronti dal Supercondominio, ne consegue che il valore della controversia va determinato, a norma degli artt. 11 e 12 c.p.c., in relazione all'intera spesa oggetto di approvazione da parte dell'assemblea, il cui ammontare è idoneo a radicare la competenza dinanzi al Tribunale.

2.2. Deve, quindi, passarsi al vaglio dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva. A fondamento dell'eccezione in esame il Supercondominio convenuto ha dedotto che, posto che la delibera oggetto della presente impugnazione era stata approvata dalla assemblea dei rappresentanti del Supercondominio, la stessa avrebbe potuto essere impugnata esclusivamente dai predetti rappresentanti, e non anche dai singoli condomini.

Osserva anzitutto il Tribunale come l'eccezione *de qua* debba essere correttamente qualificata come eccezione di difetto di legittimazione attiva, da intendersi quest'ultima come titolarità del potere di promuovere un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, indipendentemente dalla questione dell'effettiva titolarità dal lato attivo del rapporto controverso, questione che, invece, attiene al merito (così Cass. 2 febbraio 1995, n. 1188).

E, invero, il Supercondominio ha contestato la legittimazione dell'odierna attrice a impugnare la delibera assembleare approvata in data 16.09.2019 sul presupposto che tale legittimazione spetterebbe unicamente ai rappresentanti dei fabbricati facenti parte del Supercondominio, in tal modo negando il potere della stessa di proporre la domanda di invalidazione della medesima delibera.

Ciò premesso, ritiene il Tribunale che l'eccezione *de qua* sia solo parzialmente fondata.

L'attrice ha dedotto la nullità e/o annullabilità della delibera impugnata per le seguenti ragioni:

- a) illegittimo addebito delle spese di consumo del riscaldamento, anziché relative alla sola manutenzione, stante l'avvenuto distacco dell'unità immobiliare dell'attrice dall'impianto di riscaldamento;
- b) errata ripartizione delle spese di riscaldamento (in quanto calcolate in base ai millesimi anziché in base ai consumi effettivi);
- c) illegittimo addebito di spese di proprietà, non dovute in quanto “la proprietà della centrale termica è dell'Aler e non dei singoli condomini” nonché di spese per rimozione dell'amianto dalle tubazioni e il ripristino della sottostazione, parimenti non di proprietà comune.

In via generale, è opportuno rammentare che, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le



delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (v. per tutte Cassazione civile, sez. un., 07/03/2005, n. 4806).

Per quanto qui più interessa, la Suprema Corte ha chiarito che “in tema di condominio negli edifici, è nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. - la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese (Cassazione civile, sez. II, 03/10/2013, n. 22634)”.

Ora, con riguardo alla censura *sub a)*, osserva il Tribunale come la stessa abbia ad oggetto la declaratoria di nullità della delibera impugnata: e, invero, nella specie la doglianza si appunta su una delibera incidente sui diritti individuali della attrice, vertendosi sulla sussistenza del diritto e non sulla mera determinazione quantitativa del riparto spese, per avere il Supercondominio addebitato a detta condomina importi relativi all'impianto di riscaldamento, che la stessa ha escluso riguardare la propria unità immobiliare (cfr. in tal senso Cassazione civile, sez. II, 03/10/2013, n. 22634).

Ebbene, posto che la domanda di accertamento della nullità della delibera può essere fatta valere, in ogni tempo, anche da chi abbia votato a favore, ne discende che, avuto riguardo alla doglianza in esame, l'eccezione di carenza di legittimazione attiva deve essere disattesa.

Dalle medesime premesse consegue altresì la infondatezza della eccezione di tardività della impugnazione, posto che in ipotesi di nullità delle delibere assembleari non trova applicazione il termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.

Ciò chiarito, va osservato quanto segue.

La doglianza dell'attrice poggia sull'assunto secondo cui la stessa avrebbe posto in essere il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento condominiale, senza con ciò aver arrecato notevoli squilibri di funzionamento allo stesso ovvero aggravii di spesa per gli altri condomini, ciò che la esulerebbe dal concorrere alla spesa per il relativo consumo, determinando invece il solo obbligo di concorso al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria e di conservazione e messa a norma.

Rileva il Tribunale come la suddetta allegazione sia rimasta sfornita di prova.



Come è noto, l'art. 1118 c.c., come modificato dalla l. n. 220 del 2012, consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato - di riscaldamento o di raffreddamento - condominiale ove una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condomini, e dell'insussistenza di tali pregiudizi quel condomino deve fornire la prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi. L'onere della prova in capo al condomino, che intenda esercitare la facoltà del distacco viene meno soltanto nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti di cui si è detto (Cass., sez. VI, 03/11/2016, n. 22285).

Nel caso di specie, risulta che l'attrice abbia manifestato la volontà di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato con missiva del settembre 2014, reiterata il successivo settembre 2015 (doc. 10 fasc.conv.), senza tuttavia in alcun modo dimostrare la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 1118 c.c., come evidenziato nella risposta inviata dall'amministratore (doc. 11 fasc.conv.).

Né, del resto, possono considerarsi sufficienti ai suddetti fini la dichiarazione resa dal geom. Demolli il quale, sulla base di un mero esame visivo dell'impianto di riscaldamento esterno di proprietà dell'attrice si è limitato a confermare la piombinatura dell'utenza, da tale esclusivo elemento inferendo, del tutto apoditticamente, l'assenza di squilibri termici pregiudizievoli per il regolare funzionamento dell'impianto centralizzato e di aggravii di spesa per gli altri condomini (doc. 9 fasc.attoreo), ovvero la relazione redatta dal geom. [REDACTED] il quale, con riferimento al requisito della mancata causazione di aggravii di spesa per gli altri condomini, è pervenuto a conclusioni in alcun modo pertinenti rispetto a quella che avrebbe dovuto essere l'indagine demandatagli (oltre che errate sotto il profilo giuridico – cfr. *“su richiesta specifica della Sig.ra [REDACTED] non risulterebbe possibile il distacco come sostiene l'Amministratore... mentre in caso di morosità l'Amministratore è autorizzato a distaccare gli impianti delle singole unità immobiliari. In entrambi i casi le condizioni ed i limiti indicati dall'articolo 1118 comma IV e dalle norma di settore devono trovare applicazione”*).

A ciò si aggiunga che l'assunto secondo cui *“la signora [REDACTED] non usufruisce del riscaldamento in conseguenza della chiusura dell'impianto da parte dell'amministratore in ragione di una specifica richiesta della signora [REDACTED] risulta contraddetta dal tenore della raccomandata inviata dal legale del Supercondominio in riscontro alla stessa missiva richiamata dall'attrice a sostegno di tale allegazione (doc. 10 fasc.conv.), raccomandata nella quale si legge *“ai sensi dell'art. 1118 c.c., i condomini non possono sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese e che, per norma di legge e di regolamento, la rinuncia all'impianto di riscaldamento è possibile unicamente provando che dal distacco non derivano squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini”* (doc. 11 fasc.conv.)*.

Alla luce delle suddette premesse, deve pertanto concludersi per l'assenza dei presupposti in forza dei quali sarebbe stato possibile per l'attrice, rinunciando all'utilizzo dell'impianto



centralizzato di riscaldamento, concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto stesso e per la sua conservazione e messa a norma, con esclusione di quelle per il relativo uso.

La domanda di accertamento della nullità della delibera impugnata in relazione a tale censura deve, quindi, essere respinta.

Quanto alla doglianza *sub b*) (errata ripartizione delle spese di riscaldamento, in quanto calcolate in base ai millesimi anziché in base ai consumi effettivi), osserva il Tribunale come, trattandosi di un motivo di annullabilità (in quanto vertente non già sulla sussistenza del diritto, bensì sulla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese), in relazione a tale domanda difetti la legittimazione attiva dell'attrice.

E, invero, nel caso di specie è pacifico che la delibera impugnata sia stata assunta con il voto favorevole della rappresentante dell'edificio nel quale è situata l'unità immobiliare di proprietà dell'attrice, nominata con il rispetto delle maggioranze previste dalla legge (v. doc. 6 fasc.conv.). Ebbene, al fine di verificare se il singolo condomino possa impugnare la delibera del supercondominio assunta con il voto favorevole del proprio rappresentante, giova evidenziare che il novellato art. 67 disp. att. c.c. ha regolamentato, in senso fortemente innovativo, il funzionamento dell'assemblea del supercondominio. Più specificamente, il comma 3 della norma richiamata prevede che: «Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore».

La Riforma del 2013 ha imposto, però, che il summenzionato delegato rappresenti "tutto" il condominio con quel mandato che la maggioranza assembleare gli ha conferito, indipendentemente dalla proporzione del valore che il singolo edificio ha riguardo alle parti comuni del complesso. In tal modo, si esclude che i proprietari delle singole unità immobiliari possano partecipare, personalmente o con un proprio delegato, all'assemblea del supercondominio, potendovi partecipare unicamente i rappresentanti designati da ogni singolo condominio (ovviamente, nelle sole materie in cui è consentita la deroga alla composizione plenaria).

In particolare, il rappresentante risponde per la sua attività secondo le regole del mandato (artt. 1703 ss. c.c.) e ogni limite o condizione al potere di rappresentanza a lui conferito si considera non apposto.

Ora, considerato che la rappresentanza conferita vincola anche i dissenzienti (oltre che gli assenti), ne discende che i condomini rappresentati non possono opporsi alle deliberazioni adottate con il voto favorevole del proprio rappresentante.

Quanto, infine, alla censura relativa all'illegittimo addebito di spese di proprietà, non dovute in quanto "la proprietà della centrale termica è dell'Aler e non dei singoli condomini" nonché di spese per rimozione dell'amianto dalle tubazioni e il ripristino della sottostazione, parimenti non di proprietà comune, basti osservare come l'assunto attoreo secondo cui la centrale termica non sia di proprietà comune risulti contraddetto dalla visura prodotta *sub doc. 3 fasc.conv.*, dalla



quale si evince che l'immobile di Via [REDACTED] n. 2, nel quale sono ubicate le tre caldaie appartenenti all'impianto di riscaldamento del Supercondominio è censito quale "bene comune censibile".

Avuto riguardo, infine, alla doglianza relativa all'addebito di spese per manutenzione del verde, osserva il Tribunale come l'attrice si sia limitata a farne oggetto di menzione nelle proprie conclusioni, senza in alcun modo accennarvi nel corpo dell'atto di citazione (né degli atti successivamente depositati), con la conseguenza che l'omessa indicazione della relativa *causa petendi* non può che comportare la reiezione della domanda in esame.

Per tutte le ragioni sin qui esposte, le domande attoree di invalidazione della delibera approvata il 16.09.2019 devono essere respinte; da tale premessa discende, quale logico corollario, la reiezione dell'ulteriore domanda di restituzione delle somme asseritamente versate in eccesso dall'attrice.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza (art. 91 c.p.c.) e sono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014, conformemente alla nota spese versata in atti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Busto Arsizio, Sezione Terza Civile, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe, ogni diversa istanza, difesa, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta le domande proposte da [REDACTED] nei confronti del Supercondominio [REDACTED]
- 2) condanna parte attrice alla rifusione in favore del Supercondominio [REDACTED] delle spese di lite, liquidate in Euro 2.430,00, oltre 15% per spese generali, I.v.a. e C.p.a. come per legge.

Busto Arsizio, 5 gennaio 2022

Il Giudice
Silvia Torraca

