

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SAVONA

Il Giudice Dott. Davide Atzeni, del Tribunale di Savona, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

mediante pubblica lettura, nella causa civile iscritta al n° 2800 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2019 vertente

**TRA**

[REDACTED], rappresentato e difeso dagli Avvocati [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato in [REDACTED]

**ATTORE**

**E**

CONDOMINIO [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliato in [REDACTED]

**CONVENUTO**

**OGGETTO:** impugnativa di delibera assembleare condominiale

**CONCLUSIONI:** come in atti

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Ritiene il Tribunale che la domanda proposta dall'attore sia fondata e meritevole di accoglimento. Secondo il disposto dell'art. 1118 c.c., *"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*

Firmato Da: ATZENI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dab3887bb1c9fe0b08af1116004c1ea  
Firmato Da: BRIASCO ROBERTA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4825bdc3c397ca6d



*tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".*

Inoltre, secondo l'insegnamento della Suprema Corte e della migliore giurisprudenza di merito, *"il condomino che si è distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve contribuire alle spese di esercizio solo in relazione ai c.d. consumi involontari (quota di inefficienza dell'impianto) poiché, diversamente, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini"* (Tribunale Roma, sez. V, 02/01/2019, n. 8; cfr la pronuncia in motivazione: *"potendosi ritenere esaustive e sufficienti le perizie di parte allegate dagli attori, deve pertanto dichiararsi che, sussistendo le condizioni previste dall'art. 1118 co. 4° c.c., i sig.ri L. hanno diritto di distaccare la propria unità immobiliare, sita nel CONDOMINIO DI VIA (omissis), dall'impianto di riscaldamento centralizzato.*

*In conseguenza, essi saranno tenuti a contribuire alle spese di esercizio solo in relazione ai c.d. consumi involontari. Si ritiene, infatti, che anche il condomino distaccato (o che, comunque, non usufruisce del riscaldamento) deve continuare a contribuire alle spese per i consumi involontari (quota di inefficienza dell'impianto), dal momento che, altrimenti, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini. Ed invero, che la quota di inefficienza dell'impianto debba gravare ed essere distribuita anche sui condomini il cui consumo sia nullo, perché distaccati, consegue dal mero rilievo logico che, prima del distacco, tale quota gravava sui condomini in misura minore, sicché la sua maggiorazione, conseguente al distacco, integra un aggravio di cui il condomino distaccato deve farsi carico; in altre parole, se essa non fosse posta a carico dei condomini distaccatisi, gli altri condomini vedrebbero, proprio per effetto del distacco, aumentare la spesa ordinaria di funzionamento dell'impianto. Tale conclusione è consentita dall'art. 9 del D.Lgs. n. 102 del 2014 ed è assolutamente ragionevole ove si consideri, da un lato, che anche coloro che non scaldano la propria unità beneficiano di fatto degli effetti della dispersione del calore erogato nelle unità contigue e, d'altro lato, che la messa ed il mantenimento in funzione dell'impianto centralizzato comporta l'immissione di acqua calda non solo nelle tubazioni e nei*



*radiatori interni alle unità immobiliari ma anche nelle tubazioni comuni (v. Tribunale Savona, 03/05/2018, ud. 02/05/2018, dep. 03/05/2018, n. 502)"); "affinché un condomino possa staccarsi dall'impianto comune centralizzato di riscaldamento senza l'unanimità di consenso degli altri condomini è necessaria la duplice condizione che dal distacco non derivino né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto né un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruire dell'impianto" (Cassazione civile, sez. II, 31/07/2012, n. 13718); "sono nulle le delibere con cui, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall' art. 1135, n n. 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario, mentre sono, invece, meramente annullabili le delibere aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di delibere assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, sicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall' art. 1137, comma 2 , c.c." (Cassazione civile sez. un. 14 aprile 2021 n. 9839); "sono nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, (eventualmente), a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale" (Cass. civ. sez. II, 10 gennaio 2019, n. 470).*

Ciò premesso, va rilevato che dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio dal CTU nominato Ing. [REDACTED] è emerso che il distacco dall'impianto di riscaldamento



condominiale centralizzato effettuato dai Condomini [REDACTED] e [REDACTED] ed autorizzato con le delibere assembleari impugnate emesse in data 30.8.2017 ed in data 23.8.2018 (con le quali tali condomini sono stati del tutto esentati dall'obbligo di concorrere con gli altri condomini al pagamento delle spese relative ai c.d. consumi involontari) ha dato luogo ad un non indifferente incremento dei costi posti a carico dei restanti condomini relativi ai consumi involontari medesimi (cfr l'elaborato peritale redatto dal CTU in data 11.2.2021, dove si legge: *"l'articolo 9 comma 5, lettera d del D.LGS 102/2014 sancisce il principio generale che le spese per il consumo del riscaldamento, una volta adottata la contabilizzazione, debbano essere pagate a consumo e non più a millesimi. Principio già consacrato nell'art 26 della Legge 10/1991. Per l'effetto, il condòmino paga quello che effettivamente consuma, ovvero paga solo il calore che decide di prelevare oltre la quota per il consumo involontario corrispondente alle dispersioni dell'impianto.*

*L'art. 9 comma 5 lettera d del D.Lgs 102/2014 stabilisce inoltre che le spese vanno ripartite a consumo secondo il criterio della norma UNI 10200 che, richiamata nel testo legislativo, diventa essa stessa cogente ed inderogabile.*

*Per risolvere il problema applicativo della UNI 10200/2015 sugli immobili poco abitati, come le seconde case usate per villeggiatura, con l'aggiornamento del 2018 è stato introdotto il fattore d'uso "fx,uso" con cui è possibile tenere in considerazione per ogni stagione di riscaldamento se l'impianto è stato utilizzato in condizioni di piena utilizzazione o in modo discontinuo e saltuario.*

*Questo parametro inciderà notevolmente sulla frazione di consumo involontario.*

*La Norma UNI 10200 prevede che i singoli condomini debbano pagare a consumo. Ma il consumo si compone di tre componenti:*

- Consumo volontario per riscaldare la singola unità immobiliare, ovvero i prelievi individuali volontari (componente variabile del consumo);*
- Consumo per riscaldare i locali ad uso collettivo (se dotati di caloriferi), come scale ed androne;*



• *Consumo involontario, ovvero il consumo imputabile alla dispersione dal sistema di distribuzione per inefficienza dell'impianto, a carico di tutti i condomini a prescindere dal consumo individuale (componente fissa del consumo).*

*Le spese per le tre componenti di consumo vanno così ripartite:*

• *La spesa per il consumo volontario in base ai prelievi individuali rilevati dal contatore o dal ripartitore;*

• *La spesa del consumo per riscaldare i locali ad uso collettivo in base ai millesimi di proprietà;*

• *La spesa per il consumo involontario, ovvero il consumo indiretto per le dispersioni dal sistema di distribuzione, in base ai millesimi di fabbisogno di energia termica di ogni unità immobiliare.*

*.... Ai sensi del comma 4<sup>^</sup> dell'art. 1118 c.c., come novellato dalla Legge n 220/2012: "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.*

*L'art. 1118 c.c. consente al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento ma con il distacco non è venuta meno la comproprietà dell'impianto condominiale in questione, essendo il suddetto diritto irrinunciabile.*

*In questo caso, il condomino distaccato sarà tenuto a concorrere alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ed alle spese di conservazione e di messa a norma.*

*Risulta assolutamente ragionevole considerare, da un lato, che anche coloro che non scaldano la propria unità beneficiano di fatto degli effetti della dispersione del calore erogato nelle unità contigue e, d'altro lato, che la messa ed il mantenimento in funzione dell'impianto centralizzato comporta l'immissione di acqua calda non solo nelle tubazioni e nei radiatori interni alle unità immobiliari ma anche nelle tubazioni comuni.*



*Pertanto il condomino distaccato non è esonerato dal contribuire alle spese relative alla manutenzione della caldaia (e dunque a tutte le voci di spesa afferenti la caldaia) nonché ad una quota delle spese di consumo del carburante a titolo di consumo involontario con particolare riferimento ad es. all'energia prodotta, ma non utilizzata, consistente nel calore perso nel sistema di distribuzione fino al punto di distacco delle tubazioni e al costo del combustibile, derivante dal consumo involontario, di cui comunque beneficiano gli ambienti privati anche se non allacciati all'impianto centralizzato.*

*Vista l'analisi tecnico/economica condotta, considerando il distacco dell'unità immobiliare del condomino [REDACTED], dal mese di ottobre dell'anno 2016, e dell'unità immobiliare del condomino Venturi, dal mese di agosto dell'anno 2018, dall'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio "[REDACTED]" si asserisce che tali interventi non comportano squilibri di funzionamento per l'impianto ma producono un aggravio di spesa, dovuto al mancato versamento della quota involontaria, non trascurabile per i condomini".*

In considerazione di tali circostanze va ritenuto che le delibere impugnate (delibere di cui ai punti nn. 1 e 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale tenutasi in data 30.8.2017; delibere di cui ai punti nn. 1 e 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale tenutasi in data 23.8.2018; delibere di cui ai punti nn. 1, 2 e 5 dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale tenutasi in data 22.8.2019) siano nulle sia per contrarietà al disposto dell'art. 1118 comma 4 c.c. – avendo autorizzato e/o ratificato il distacco dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] dall'impianto di riscaldamento centralizzato nonostante l'aggravio di costi per gli altri condomini cui il distacco medesimo avrebbe dato luogo ed avendo inoltre approvato riparti consuntivi e preventivi di spese condominiali redatti mediante l'irregolare addebito ai condomini di tali costi aggravati – sia in quanto con le stesse è stata sostanzialmente disposta una modifica dei criteri di riparto delle spese condominiali stabiliti dalla legge senza il necessario consenso unanime da parte di tutti i condomini dell'edificio del Condominio [REDACTED] e.



A tali conclusioni deve pervenirsi, in particolare, anche in relazione alla delibera di cui al punto 1 del 23.8.2018, che risulta essere stata approvata dall'unanimità dei condomini presenti (rappresentanti 709,21 millesimi) ma non da tutti i condomini dell'edificio del Condominio [REDACTED] [REDACTED] come richiesto dal condivisibile insegnamento della Suprema Corte su riportato (che richiede per l'appunto il consenso unanime di tutti i soggetti facenti parte del Condominio, stante il carattere negoziale/contrattuale dell'accordo con cui gli stessi decidono di modificare i criteri di riparto delle spese condominiali stabiliti dalla legge, cfr sul punto Cass. n° 470 del 2019).

Anche a non voler condividere gli assunti testè esposti, ed anche a voler ritenere che al fine di modificare i criteri di riparto delle spese stabiliti dalla legge sia sufficiente il consenso dei soli condomini intervenuti in assemblea (anche qualora, come nel caso di specie, questi ultimi siano solo una parte dei condomini proprietari di unità immobiliari nell'edificio condominiale), va comunque evidenziato come nel caso di specie, a ben vedere, non possa in realtà ritenersi realmente raggiunto neppure tale ultimo consenso. Al riguardo va infatti evidenziato che dal verbale dell'assemblea tenutasi in data 23.8.2018 può desumersi chiaramente che la volontà espressa dai condomini in tale sede (e tra di essi anche la volontà espressa dall'odierno attore) è viziata da errore, avendo gli stessi dato il loro voto favorevole al distacco del condomino [REDACTED] (con esonero dello stesso anche dall'obbligo di concorrere alle spese relative al consumo involontario) sulla base di una perizia che attestava in modo inesatto che tale distacco non avrebbe comportato aggravii di spese per gli altri condomini (sulla rilevanza dei vizi della volontà, ed in particolare dell'errore, ai fini della valutazione circa la validità del voto espresso dai membri degli organi assembleari cfr Cassazione civile sez. I 26 maggio 2006 n. 12627).

Discorso analogo a quello testè esposto deve essere ovviamente fatto non solo per le delibere adottate in relazione ai punti nn. 1 e 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi in data 23.8.2018, ma anche per le restanti delibere impugnate e per le quali è causa, emesse nel corso delle riunioni assembleari del 30.8.2017 e del 22.8.2019.



Sulla base delle circostanze e degli assunti che precedono la domanda proposta dall'attore deve pertanto considerarsi fondata e meritevole di accoglimento.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Le spese di CTU vengono poste in via definitiva a carico del Condominio convenuto.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

1. dichiara l'invalidità delle delibere assembleari condominiali per cui è causa (delibere di cui ai punti nn. 1 e 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale tenutasi in data 30.8.2017; delibere di cui ai punti nn. 1 e 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale tenutasi in data 23.8.2018; delibere di cui ai punti nn. 1, 2 e 5 dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale tenutasi in data 22.8.2019);
2. condanna il Condominio convenuto a rimborsare all'attore le spese del giudizio, che liquida in € 545,00 per spese ed € 4.000,00 per compensi professionali, oltre al 15 % per spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
3. pone definitivamente a carico del Condominio convenuto le spese di CTU.

Savona, 9.2.2022

Il Giudice

Dott. Davide Atzeni

