

TRIBUNALE DI PALERMO

SENTENZA 1883/2024 – PUBBLICATA IL 27 MARZO 2024

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

TRIBUNALE DI PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale Ordinario in composizione monocratica, in persona del Giudice onorario dott.
.....ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4559 R.G. dell'anno 2022, riservata in deliberazione all'udienza del
13/12/2023, promossa:

DA

.....N.....Il.....A.....;
.....N.....il.....A.....
.....;.....N.....il.....
.....A.....;.....N.....il.....
.....A.....;.....N.....il.....
.....A.....;.....N.....il.....
.....A....., rappresentati e difesi dall'Avv..... per
mandato in atti, presso il quale sono elett.te dom.ti a.....

ATTORI

CONTRO

CONDOMINIO.....c.f. e p.iva.....in persona
dell'amministratore p.t.elettivamente domiciliato
a.....presso l'Avv.....che lo rappresenta e difende per
mandato in atti

CONVENUTO

In fatto ed in diritto

Con atto di citazione notificato in data 23 giugno 2022 gli attori hanno convenuto in giudizio dinanzi
l'intestato tribunale il Condominio.....impugnando la delibera adottata
dall'assemblea dei condomini in data 29/11/2021 relativamente al punto 5 dell'Ordine del giorno.

Deducevano gli attori, documentandolo, di aver svolto l'obbligatorio procedimento di mediazione,
con domanda presentata il 27/12/2021, con oggetto la detta impugnazione del punto 5) dell'ordine del
giorno dell'assemblea del 29 /11 /2021. Tuttavia il procedimento di mediazione si concludeva con
esito negativo.

La causa è stata istruita mediante c.t.u. affidata al Geom..... L'ausiliario ha depositato la sua relazione finale, con le risposte alle osservazioni dei c.t.p., ed all'udienza del 13/12/2023 la causa è stata assunta in deliberazione, con scambio delle difese conclusionali i cui termini ex art. 190 c.p.c. (60+20) sono stati fatti decorrere da questo giudice dal 2 gennaio 2024, scadenti pertanto il 22 marzo 2024.

Ciò premesso, va da subito affermato che le domande attrici appaiono fondate e vanno accolte per quanto di ragione.

Non secondario appare precisare la titolarità negli attori delle porzioni di proprietà esistenti all'interno del condominio e i prodromi giustificativi dell'azione da essi promossa ai sensi dell'art. 1137 c.c.

- 1) è proprietaria dell'appartamento sito nella scala A, posto ai piani nono e decimo.è, invece, proprietaria dell'appartamento posto al I e II piano della Scala A. I coniugi
esono, invece, proprietari dell'appartamento, scala B, posto ai piani XI e XII.
- 2) Il Condominio..... in parola è composto da tre scale, che gli attori -- ma anche il condominio ammette - deducono costituire distinti plessi edilizi, a loro volta formati dalle singole unità immobiliari di proprietà privata dei singoli condomini, mentre l'intero complesso edilizio è dotato di un impianto idrico unico con un unico contatore dell'acqua che serve tutti gli edifici che compongono il medesimo complesso edilizio condominiale.
- 3) Ogni appartamento ed altre unità immobiliari sono muniti a loro volta ciascuno di un proprio contatore a discarica.
- 4) Le singole scale sono, del pari ed a loro volta, munite di un proprio "contatore a discarica", che consente di poter rilevare il consumo idrico di ogni singola scala con i propri appartamenti.
- 5) Il Condominio..... nella sua interezza è dotato di un unico allaccio alle condutture idriche comunali, ed è intestato ad una unica utenza, quella dell'amministrazione condominiale.
- 6) L'amministratore del Condominio....., nominato il 30 luglio 2021, risponde al nome di, soggetto rappresentante legale della.....
- 7) La delibera impugnata prevede l'approvazione e l'applicazione a far data dal sesto bimestre dell'anno 2020 al quarto bimestre dell'anno 2021, di un nuovo criterio di ripartizione del c.d. "sfrido" dei consumi dell'acqua condominiale, consistente nell'utilizzare un criterio indicato e approvato con la precedente delibera del 15.04.2019. Con tale delibera l'assemblea stabili di suddividere il c.d. "sfrido" in base ai millesimi di proprietà del singolo condomino sulla porzione di sua proprietà immobiliare.

Orbene: con l'atto di citazione in parola gli attori ritengono che tale adottato nuovo criterio di ripartizione dei consumi sia illegittimo, e, conseguentemente, la relativa delibera nulla per lesione dei diritti di proprietà dei condomini sia sotto il profilo della violazione di legge, sia sotto il profilo della avvenuta circostanza di fatto che nel passato veniva adoperato dal condominio un differente criterio di ripartizione dello sfrido, quello di ripartire la distribuzione di tale "sfrido" in modo *proporzionale al consumo effettivo dell'acqua di ciascun condomino*, stante la tecnica possibilità della lettura dei singoli misuratori di consumo presenti sia all'interno della singola scala/plesso sia all'interno del singolo appartamento presente in ciascuna scala.

Gli attori aggiungono, peraltro, di non aver saputo nulla circa l'approvazione della delibera del 15/04/2019 perché non hanno mai ricevuto la comunicazione di essa ovvero la notifica né, perciò, in essi sarebbe pervenuta legale conoscenza del contenuto della delibera.

Il Condominio..... ha resistito in giudizio, con comparsa di risposta del 21/06/2022, con cui ha chiesto il rigetto dell'impugnazione per infondatezza e carenza d'interesse degli attori.

Il nominato C.T.U., geom..... osserva nella sua relazione che nessuna modifica l'amministrazione condominiale ha compiuto né l'assemblea dei condomini ha deciso di mutare i criteri di ripartizione dei consumi idrici dei condomini, stabiliti per legge ex art. 1123 c.c..

L'osservazione del C.T.U., invero, non può essere condivisa da questo giudice.

Secondo il CTU la delibera impugnata stabilirebbe un criterio pratico di distribuzione della porzione di maggiori consumi determinati dallo sfrido, associandolo alla caratura millesimale anziché alla proporzione dei consumi rilevati a mezzo contatori, semplicemente perché il calcolo dello sfrido non sarebbe - secondo l'impostazione del C.T.U. geom.....- materialmente non rilevabile dal singolo operatore che legge i consumi del contatore/misuratore.

Conseguentemente l'unico criterio adottabile per attribuire una porzione di spesa economica ai singoli condomini sarebbe quello oggettivo della caratura millesimale.

Ma il rilievo dell'Ausiliario, al di là della funzione pragmatica che attribuisce alla delibera ed alla scelta dell'Amministrazione condominiale, difetta per approssimazione.

La c.t.u. e la relazione anzi riferita infatti è fondata sopra una incompleta verifica dello stato delle cose esistenti nel Condominio. Esse presuppongono che il lettore dei contatori non sia in grado di verificarne la lettura di ogni singolo contatore per circostanze impiedenti ed imprecisate.

Ma, come ebbero a dedurre gli attori, e come inequivocabilmente confermato dal medesimo Condominio e dal suo amministratore costituitosi in giudizio, (vedasi., peraltro, quel che la difesa del convenuto trascrive in comparsa conclusionale), non può sottacersi la "circostanza che lo stabile condominiale in oggetto è dotato ... dei c.d. "contatori a scarica": tale strumentazione consente, invero, di conoscere, nel dettaglio, il consumo idrico di ciascuna unità immobiliare. Per di più come sopra precisato, i singoli edifici di cui si compone il complesso condominiale sono dotati, a loro volta, di singoli e distinti contatori: permettendo, così, di poter rilevare il consumo idrico afferente a ciascuna scala".

Niente di più chiaro e semplice.

Ed aggiunge lo stesso Condominio convenuto che "la presenza di tali contatori, oltre a consentire di conoscere l'effettivo consumo di ciascun edificio nonché delle singole unità immobiliari, permette di poter distribuire in modo proporzionale, tra i diversi contatori (e quindi le singole utenze) l'addebito circa il c.d. "sfrido idrico" calcolato dalla società che eroga il servizio idrico al momento dell'emissione della relativa fattura.

Il concludente specifica la situazione chiarendo il significato semantico dell'espressione "sfrido idrico" affermando che esso "rappresenta la differenza tra il consumo rilevato dall'azienda erogatrice dell'acqua (e che deriva dal contatore generale posto all'ingresso della condotta idrica) e la somma dei consumi rilevati dai singoli contatori presenti nello stabile condominiale."

Orbene: non può dubitarsi che il Condominio sia dotato di tale sistema che fornisce la possibilità di individuare, nel dettaglio, lo sfrido con riferimento ai contatori delle singole unità immobiliare che lo compongono.

Pertanto il rilievo del c.t.u. è assai approssimativo, avendo l'Ausiliario limitato la sua verifica a soli tre contatori, prendendoli a campione, sistema non adeguato alla realtà delle cose reali del Condominio che dovevano essere prese in considerazione dal c.t.u., magari sottoponendosi ad maggiore fatica nella verifica della presenza dei singoli contatori a discarica.

Ma questo il C.t.u. doveva fare. Ma non l'ha compiuto.

La verifica a campione – scelta adottata sua sponte dall'Ausiliario e non fatta propria dall'odierno estensore di questa pronuncia - potrebbe condividersi ove il numero degli strumenti da verificarne in funzionalità sia talmente elevato da impedirne una celere e corretta attività di controllo, come nel caso in cui uno unsia composto da centinaia di appartamenti posti in differenti edifici e non vi siano strumenti di misurazione singolare dei condòmini ma soltanto quelli dei singoli edifici o delle singole scale.

Ma ove questa circostanza non sussista, - come nel caso posto all'esame di questo giudice in cui il condominio nella sua interezza è munito di proprio misuratore/contatore, i singoli edifici o le singole scale sono munite di propri specifici contatori/misuratori, gli appartamenti nella loro specificità sono altrettanto singolarmente muniti di proprio contatore/misuratore in numero di sessanta, come ammesso dallo stesso convenuto, - la misurazione non potrà che essere effettuata singolarmente con la lettura di ciascuno dei sessanta contatori.

E' d'altra parte, onere dei singoli rappresentanti delle singole scale ovvero dei singoli edifici comunicare all'Amministratore i consumi distinti di tutte le unità immobiliari che compongono la singola scala/ plesso.

La verifica a campione (soltanto tre) in tal caso non ha nessun senso logico né pratico, - non esiste la legittimità della scelta pratica se una norma di legge prescrive invece quale sia il comportamento da adottare positivamente - viola il diritto del singolo condomino proprietario di una unità immobiliare perché non conduce l'accertamento sulla singolare veridicità dei consumi e la loro proporzionalità del singolo rispetto al tutto o alla porzione del tutto, cioè quello della singola scala o edificio.

Da quanto sopra, quindi, emerge evidente la violazione dell'art. 1123, secondo comma, del cod. civ. da parte dell'assemblea condominiale perché non ha tenuto conto del principio normativo, di cui alla norma evocata dagli attori.

Esso, infatti, dispone che allorché si tratta di cose (consumo idrico condominiale, nel caso di specie) destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese vanno ripartire in modo proporzionale all'uso (suddivisione consentita, per l'appunto, dalla presenza dei c.d. "contatori a discarica").

Al proposito il richiamo della difesa di parte convenuta alla giurisprudenza del Supremo Collegio è quantomai appropriato. (Cass. n° 17557, 1.08.2014).

Se ne deve dedurre che parte convenuta ha aderito alla domanda attrice, restando così soccombente per le intere spese ai sensi dell'art. 91 c.p.c .

Queste vanno siffattamente indicate: quanto ai compensi di questa fase giudiziaria si valuta equo indicare in euro 4560,00 di cui euro 560,00 per esborsi documentati, ed euro 596,00 (di cui euro 196,00 per esborsi ed il resto per compensi difensivi) quali spese e compensi del procedimento di mediazione cui ilsi è sottratto deliberamente – il.....si legge nel verbale di mediazione – pur avendo partecipato all'incontro col proprio difensore ha dichiarato di non voler mediare - nonché di gravare ancora sul convenuto Condominio la spesa di c.t.u., atteso che, aldilà degli esiti e della scelta pratica della c.t.u., il convenuto ha finito per poi aderire in questa sede alla domanda attrice.

P.Q.M.

Ogni contraria domanda ed eccezione disattesa. Sentiti i procuratori delle parti. Definitivamente pronunciando.

Accogliendo le domande proposte da,
..... e.....dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea dei condomini delin data 22.11.2021 quanto al solo punto 5 dell'Ordine del giorno della calendarata assemblea, per violazione del disposto di cui al comma due dell'art. 1123 cod. civ.

Condanna per l'effetto il Condominio convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore, a rifondere gli attori delle spese e dei compensi del presente giudizio e del procedimento di mediazione indicati in motivazione in complessivi euro 5156,00 di cui euro 756,00 per esborsi documentati ed il resto per compensi difensivi oltre spese forfettarie del 15%, c.p.a. ed iva come per legge.

Grava ancora il Condominio convenuto della intera spesa di c.t.u. come da separati decreti. Sentenza esecutiva ope legis.

Così deciso in Palermo il 27 marzo 2024

Il Giudice