



Tribunale di Pavia

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

N. R.G. 303/2025

Il Collegio, nelle persone dei seguenti magistrati

Dott.ssa	PRESIDENTE
Dott.ssa	GIUDICE
Dott.ssa	GIUDICE RELATORE

Ha emesso il seguente provvedimento, a scioglimento della riserva assunta dal giudice relatore all'udienza del 3.4.2025:

preso atto che, con ricorso promosso in data 30.1.2025, alcuni condomini del P1 _____, sito in _____, chiedevano al Collegio di: “ordinare all'Assemblea del P1 _____, in persona dell'amministratore pro tempore, di deliberare lo specifico obbligo di modifica dell'impianto di riscaldamento, tale da consentire la rilevazione dei consumi individuali, incaricando l'amministratore del condominio di far eseguire le opere necessarie alla installazione delle valvole termostatiche per contabilizzare il consumo di acqua calda sanitaria, lasciando ai singoli condomini l'onere di provvedere alle opere edili e idrauliche necessarie alla preparazione per il posizionamento, e condannare i condomini dissenzienti a dotare le proprie unità immobiliari di contatori adeguati e funzionanti”; in particolare, parte ricorrente assumeva che il Regolamento Condominiale contrattuale, all'art. 4, prevede: “L'acqua calda verrà addebitata ai singoli al costo in proporzione al consumo risultante dai singoli contatori.”; cò, peraltro, in linea con il D.Lgs n. 102 del 2014, il quale ha previsto all'art. 9 co 5 lett b), anche come successivamente modificato, l'obbligo per tutti gli edifici con impianto centralizzato, siano essi di

nuova costruzione o già esistenti, di installare entro il 31.12.2016, salvo motivati e certificati impedimenti, quei dispositivi atti a determinare le temperature degli ambienti ed a misurare i consumi di energia di ciascuna unità immobiliare, prevedendo sanzioni in caso di mancata adozione; difatti, con diverse sentenze emesse dall'intestato Tribunale a partire dal 2022, venivano annullate quelle delibere assembleari che avevano previsto una ripartizione delle spese in difformità dal regolamento condominiale e dalla normativa vigente;

dato atto, ciò premesso, che l'amministratore p.t. del P1 nonostante le notifiche ritualmente effettuate dai ricorrenti, non si costituiva nella presente procedura, nè presenziava alla suddetta udienza;

rilevato, nel merito, che la pretesa della parte ricorrente appare fondata, con le specificazioni di seguito illustrate; ed invero, risulta pacifico dagli atti della procedura che l'impianto condominiale centralizzato presupponga, per il corretto funzionamento, l'installazione delle valvole termostatiche per contabilizzare il consumo di acqua calda sanitaria, secondo quanto previsto sia dal regolamento condominiale che dalla legge; altrettanto pacifica è la circostanza del mancato raggiungimento, anche all'esito dell'ultima assemblea condominiale tenutasi il 28.3.2025, della maggioranza necessaria per la scelta dei preventivi di spesa dei lavori finalizzati all'installazione delle nuove valvole, essendo risultate oramai vetuste e dunque inutilizzabili quelle in origine impiantate;

rammentato, in particolare, che in forza dell'art. 1104, comma 5 c.c., invocato dalla parte ricorrente, è possibile per ciascun condominio ricorrere all'autorità giudiziaria qualora, come nel caso di specie, "non si prendono i provvedimenti necessari per la cosa comune o non si forma una maggioranza";

considerato, pertanto, che debba procedersi in tal senso quanto all'adozione del preventivo di spesa maggiormente conveniente per il Condominio in ordine

all'installazione dei contatori, nonché all'esecuzione delle relative opere con riguardo alle parti comuni del Condominio;

ritenuto, per contro, che questo Collegio non disponga del presupposto potere di "condannare i condomini dissenzienti a dotare le proprie unità immobiliari di contatori adeguati e funzionanti"; ed infatti, pur trattandosi di opere necessarie per il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato, nè la disposizione codicistica sopra citata, nè altra norma consente, nell'ambito della volontaria giurisdizione, di procedere in tal senso, trattandosi non di parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c., bensì di parti oggetto di proprietà privata; (v. al riguardo Cass. N. 7728/2000, per cui gli impianti di riscaldamento sono oggetto di proprietà comune "fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli e, pertanto, sono di proprietà dei privati le condutture che si addentrano negli appartamenti stessi", come successivamente confermato anche da Cass. sez. II del 26 ottobre 2018, n. 27248);

osservato, alla luce di quanto sopra, che la domanda meriti di essere accolta solo parzialmente e con esclusivo riferimento alle parti comuni dell'edificio;

ritenuto, infine, avuto anche riguardo alla circostanza della mancata costituzione dell'amministratore p.t., che le spese della presente procedura debbano ritenersi interamente compensate

PQM

Visto l'art. 1104, comma 5, c.c., accoglie parzialmente il ricorso e, per l'effetto:

ordina all'Assemblea del P1 _____, in persona dell'amministratore pro tempore, di deliberare lo specifico obbligo di modifica dell'impianto di riscaldamento, tale da consentire la rilevazione dei consumi individuali, e dunque incarica l'amministratore del condominio p.t., previa scelta del preventivo di spesa ritenuto più conveniente, di far

eseguire con riferimento alle parti comuni dell'edificio, tramite una ditta ad hoc individuata, le opere necessarie alla installazione delle valvole termostatiche volte alla contabilizzazione del consumo di acqua calda sanitaria;

spese non ripetibili.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Pavia, lì 2.7.2025

Il Giudice estensore

La Presidente