

R.G. 8907/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Giuseppe Colaluca
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **8907/2024** promossa da:

Parte_1 nata a Roma il (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2*
nato a il (C.F. *C.F._2*), entrambi residenti in Roma alla Via
n. , sc. int. , rappresentati e difesi giusta procura alle liti allegata all'atto di citazione
dall'Avv. (C.F. *C.F._3*) presso il cui studio in Roma alla Via n.
sono elettivamente domiciliati

ATTORI

contro

Condominio di via (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amm.re p.t.
Controparte_1 (C.F. *C.F._4*), difeso come da allegata procura dall'Avv.....
.....(C.F. *C.F._5*) e dall'Avv. (C.F. *C.F._6*)
presso il cui studio in Roma alla Via Nomentana 107 è elettivamente domiciliato

CONVENUTO

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio di via in Roma, in
persona dell'amm.re p.t. *Controparte_1* i signori *Parte_1* (C.F. *C.F._1*) e
Parte_2 (C.F. *C.F._2*), proprietari dell'unità immobiliare contraddistinta
dall'int.15 della scala D dello stabile condominiale (composto da 4 scale, non comunicanti tra loro e
ciascuna dotata di un proprio ascensore e di una propria centrale termica per l'erogazione del servizio di
riscaldamento), chiedevano l'annullamento delle delibere assunte dall'assemblea totalitaria del
30.10.2023 riguardanti i punti 1) "Approvazione consuntivo condominio riscaldamento 2020/21 e
2021/22 e relativi riparti." e 2) "Approvazione preventivo condominio riscaldamento 2022/2023 e
relativi riparti." perché, a parer loro, le somme a loro addebitate erano superiori ai consumi reali e perché
a detta assemblea avevano partecipato e votato anche persone non aventi diritto (essendovi, nel
complesso condominiale, 4 distinte centrali termiche e dovendosi applicare, secondo loro, la disciplina
del c.d. condominio parziale per ciascuna scala dotata del proprio impianto). Evidenziavano che il totale
dovuto a titolo di spese di riscaldamento da tutti i condomini della sola scala D era pari ad € 9.885,50 per
il consuntivo riscaldamento 2020/21 ed ad € 12.046,50 per il consuntivo riscaldamento 2021/22 e che a
loro era stato addebitato un importo per le spese di riscaldamento, sia per i consuntivi che per il

preventivo presentato, pari a circa il 40% di tutta la scala per un totale di € 3.741,70 per il consuntivo 2020/2021 (di cui € 42,00 per letture non effettuate) e di € 4.585,91 per il consuntivo 2021/2022 (di cui € 42,00 per letture non effettuate), per un totale di € 8.327,61; mentre il preventivo per l'int.15 di loro proprietà presentava un importo di € 3.057,00. Facevano inoltre rilevare che in entrambi i prospetti relativi ai consuntivi della sola scala D, presentati dalla CP_2 incaricata della rilevazione delle letture dei ripartitori di calore, vi era scritto *"Si precisa che data la vetustà dei ripartitori, non è stato possibile rilevare il dato di lettura che è stato indicato come stimato"*; ciò, a parer loro, rendeva assolutamente inattendibili i dati indicati nei bilanci posti in approvazione. Aggiungevano che il riparto, previa lettura dei consumi effettivi delle unità immobiliari di ciascuna delle 4 scale, sarebbe dovuto avvenire per singola scala (essendo ciascuna centrale termica comune solo ai condomini della relativa scala), con l'ulteriore conseguenza che avrebbero dovuto partecipare alla votazione dell'approvazione della spesa di ciascun impianto termico solo i condomini appartenenti alle relative scale (unici comproprietari di ciascun distinto impianto). Nel caso di specie, invece, si era espressa l'assemblea totalitaria che, a parer loro, era *"in difetto assoluto di attribuzioni"*. Riferivano che l'amministratore p.t. del Condominio in una email a loro inviata il 7.11.2023 aveva riconosciuto l'errore e si era impegnato ad emendarlo, tuttavia nessuna formale revoca delle delibere seguiva, motivo per il quale si erano determinati ad intraprendere dapprima la procedura di mediaconciliazione (a cui il Condominio non partecipava) e, successivamente, la via giudiziaria.

Si costituiva in giudizio il Condominio di via _____ in Roma (C.F. P.IVA_1), in persona dell'amm.re p.t. Controparte_1 (C.F. C.F._ 4), il quale confermava di aver provveduto allo storno del conguaglio a debito degli attori e sosteneva che era ormai cessata la materia del contendere. Asseriva che *"per prassi negli anni sono stati presentati e approvati bilanci per l'intero Condominio con unica approvazione"* e contestava l'assunto attoreo circa l'applicazione della disciplina del c.d. condominio parziale affermando: *"non si capisce perché la sola scala D dovrebbe procedere con una votazione separata e si dovrebbero svolgere ogni volta 4 distinte Assemblee"*. Ribadiva che il consumo accertato per la scala D era esatto ed, a suo parere, era irrilevante la mancata contabilizzazione individuale per appartamento (attività di competenza della CP_2 a cui attribuiva ed imputava l'omissione). Riferiva che *"la decisione di votare con un'unica delibera su ogni punto (anziché con 4 distinte delibere per scala) è stata decisa dalla stessa Assemblea, sotto la guida del Presidente eletto, e ciò rientra nel campo della competenza dell'Assemblea, che può discrezionalmente decidere sul sistema più opportuno"* e concludeva per il rigetto della domanda attorea.

Le memorie istruttorie ex art.171-ter c.p.c. non aggiungevano altro a quanto già esposto dalle parti nei propri atti costitutivi, per cui all'udienza del 27.11.2024, ritenuta la causa di natura documentale ed in puro diritto, veniva rinviata per la decisione all'udienza del 2.10.2025 con concessione dei termini di cui all'art.189 c.p.c. per il deposito di note di precisazione delle conclusioni, comparse conclusionali e memorie di replica. Le parti vi hanno provveduto ed a detta udienza la causa è stata trattenuta in decisione.

La domanda attorea di annullamento delle delibere assunte dall'assemblea totalitaria del 30.10.2023 riguardanti i punti 1) e 2) è fondata e va accolta.

Assorbente di ogni altra questione è la domanda di annullamento della delibera di approvazione del bilancio del 2020/2021 e 2021/2022, presentata dalla amministrazione, applicando il principio di diritto sancito dalla Cass. 12641/2016: *"Mancano i presupposti per l'attribuzione, ex art. 1117 cod. civ., della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali, appaiano necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero siano destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola"*

parte (o di alcune parti) di esso. Di per sé, il condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge ope legis, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio.”. Ed ancora: “Il fondamento normativo, che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi ed impianti dell'edificio, si rinviene nell'art. 1123, comma 3, cod. civ. Il primo comma dello stesso art. 1123 cod. civ. elabora il principio generale secondo cui l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni si suddivide in proporzione alle quote di ciascuno; il terzo comma consente allora di aggiungere che l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento grava, invece, soltanto su taluni condomini, come conseguenza della delimitazione della loro appartenenza. A tale parziale attribuzione della titolarità delle parti comuni corrispondono conseguenze di rilievo per quanto attiene alla gestione, nonché all'imputazione delle spese. Relativamente alle cose, di cui non hanno la titolarità per i partecipanti al gruppo non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, dal che deriva che la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare. A carico dei medesimi condomini privi di contitolarità con riguardo a quel dato bene, neppure ovviamente si pone un problema di contribuire alle spese.”.

In definitiva, essendoci nel Condominio di via _____ in Roma quattro distinti impianti termici che servono ciascuno una propria scala, l'amministratore p.t., per l'approvazione dei consuntivi 2020/21 e 2021/22 (e del preventivo 2022/23) relativi alla spesa di riscaldamento, avrebbe dovuto ripartire i consumi per singola scala (contabilizzando per ciascuna unità immobiliare i consumi reali e non quelli stimati) e convocare distinte assemblee di scala (trattandosi di una voce di spesa riconducibile non ad un unico impianto termico comune a tutte le scale, ma a diversi e distinti impianti termici a servizio delle sole unità immobiliari appartenenti alla rispettiva scala). Il terzo comma dell'art. 1123 c.c. così dispone: «Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità». Ne deriva, quale corollario, che quando in un ampio complesso occorre deliberare in merito a beni e servizi appartenenti solo ad un ristretto gruppo di condomini, solo questi hanno titolo per partecipare alle assemblee (dovendo, solo essi, contribuire alla relativa spesa).

Quanto al governo delle spese processuali, la soccombenza del Condominio convenuto ne vede la condanna al loro pagamento, in favore degli attori, nella misura che viene liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- annulla le delibere assunte dall'assemblea totalitaria del 30.10.2023 riguardanti i punti 1) e 2) all'o.d.g.;
- condanna il Condominio di via _____ in Roma, in persona dell'amm.re p.t. [...]

CP_1 al pagamento delle spese processuali in favore degli attori, che liquida, in considerazione della oggettiva non complessità della fattispecie e della limitata attività difensiva svolta, in complessivi € 3.800,80 (di cui € 600,80 per borsuali, ivi comprese le spese di mediaconciliazione, ed € 3.200,00 per compensi professionali), oltre al rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% sui detti compensi, IVA e CPA come per legge.

Roma, 8 ottobre 2025

Il G.O.T.
Giuseppe Colaluce