

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE II CIVILE

Il Tribunale di Palermo, ### in composizione monocratica, nella persona della Giudice dott.ssa ### ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 7861 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2025, vertente TRA

(P.IVA ###), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata, ai fini del presente giudizio in ### n.6, presso lo studio dell'Avv. ### che la rappresenta e difende nel presente giudizio giusta procura in allegato all'atto di citazione attrice

E

(c.f. ###), in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato, ai fini del presente giudizio presso l'indirizzo di posta elettronica ###, rappresentato e difeso dall'Avv. ### giusta procura in allegato alla comparsa di costituzione e risposta convenuto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto introduttivo del presente giudizio ### S.r.l. -premessò di essere proprietaria di alcune unità immobiliari ubicate nell'edificio condominiale sito in ### via ### n. 10,- ha convenuto in giudizio il ridetto condominio per sentire accogliere le seguenti domande: "- ritenere e dichiarare la legittimità del distacco delle diramazioni delle unità immobiliari di proprietà della ### dall'impianto centralizzato di riscaldamento del ### di Via C.

A. ### n.10 - ### con decorrenza dalla fine dell'anno 2015 ovvero da altra data ritenuta di giustizia; - per l'effetto, ritenere e

dichiarare che nulla è più dovuto dalla ### a titolo di spese condominiali ordinarie per consumo gas con decorrenza dall'1.01.2016, ovvero, in subordine, ritenere e dichiarare che la ### è esonerata dal pagamento dei costi ordinari di consumo gas relativamente alle annualità impugnate 2024 e 2025; - ritenere e dichiarare, conseguentemente, la nullità e/o illegittimità del rendiconto consuntivo anno 2024 e del bilancio preventivo anno 2024, per violazione del combinato disposto di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c., essendo state illegittimamente ripartite alla ### le quote ordinarie per consumo gas pur essendo le unità immobiliari di quest'ultima distaccate dall'impianto centralizzato di riscaldamento; - per l'effetto, ritenere e dichiarare l'annullamento e/o comunque revocare con qualsivoglia altra statuizione la delibera condominiale adottata, in seconda convocazione, in data ###, dal ### di Via C. A. ### n.10 - ### limitatamente ai primi due punti posti all'ordine del giorno, per essere stati con essa approvati i rendiconti 2024 e 2025, in quanto nulli per errato criterio di riparto dei costi di consumo gas; - ordinare al ### di Via C. A. ### n.10 - ### in persona dell'attuale ### di riformulare i rendiconti consuntivo anno 2024 e preventivo anno 2025, all'uopo esonerando la ### dalla ripartizione delle quote ordinarie per consumo gas; - ritenere e dichiarare che l'impianto centralizzato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria del ### di Via C. A. ### n.10 - ### non è conforme alla normativa vigente ed è inidoneo ad essere posto in funzione nello stato in cui si trova, generando consumi ben maggiori rispetto al fabbisogno energetico della collettività dei condomini; - per l'effetto, condannare il ### di Via C. A. ### n.10 - ### in persona dell'### pro tempore al risarcimento danni in favore della ### da liquidarsi nell'importo di € 10.000,00, ovvero anche in via equitativa, per avere posto ugualmente in funzione l'impianto condominiale di riscaldamento e ripartito a quest'ultima in base ai millesimi posseduti (250) costi ordinari per combustibile, pari ad € 8.461,27 (1/4 di € 33.845,08); - ritenere e dichiarare che il ### convenuto non ha ottemperato all'obbligo normativo di cui al D.Lgs. n.102/2014 e succ. mod., per non avere adottato entro il termine perentorio del 30.06.2017 il sistema di contabilizzazione

del calore ed avere, di conseguenza, erroneamente ripartito i costi combustibile dell'impianto centralizzato di riscaldamento in base ai millesimi e non già sul consumo effettivo; - per l'effetto, ritenere e dichiarare la nullità e/o illegittimità del rendiconto consuntivo anno 2024 e del bilancio preventivo anno 2024, per violazione del combinato disposto di cui all'art. 1123 c.c. ed al D.Lgs. n. 102/2014 e succ. mod., essendo state illegittimamente ripartite alla ### le quote ordinarie per consumo gas sulla base dei millesimi posseduti, pur non fruendo la stessa dell'impianto di riscaldamento centralizzato, essendo le sue unità immobiliari distaccate dal predetto impianto; - conseguentemente, ritenere e dichiarare l'annullamento e/o comunque revocare con qualsivoglia altra statuizione la delibera condominiale adottata, in seconda convocazione, in data ###, dal ### di Via C. A. ### n.10 - ### limitatamente ai primi due punti all'ordine del giorno, per essere stati con essa approvati i rendiconti 2024 e 2025, in quanto nulli per errato criterio di riparto dei costi di consumo gas; - condannare il ### di Via C. A. ### n.10 - ### in persona dell'attuale amministratore al pagamento delle spese di lite.

A fondamento delle domande che precedono l'attrice ha esposto: i) che gli impianti condominiali di riscaldamento centralizzato e quello di produzione dell'acqua calda sanitaria sarebbero obsoleti, energeticamente inefficienti e non conformi alla normativa vigente, inclusa quella di origine europea recepita dal D.Lgs. n. 102/2014, che impone l'adozione di sistemi di contabilizzazione individuale del calore, nonché alle prescrizioni impartite dall'### di ### in data ###; ii) che il condominio nel tempo si è ingiustamente opposto, non riconoscendone la legittimità, al distacco dal sistema centralizzato di riscaldamento delle unità immobiliari site al piano ammezzato in proprietà attorea, avvenuto, invece, nel pieno rispetto delle norme e procedure di legge sin dalla fine dell'anno 2015, come si evince: dalla ### tecnica del geom. ### del 29.04.2013 (all. 15); dalla ### termotecnica dell'ing. ### del 6.10.2015 (all. 16); dalla ### tecnica integrativa dell'ing. ### del 16.11.2017 (all. 17); dalla ### tecnica d'ufficio a firma dell'ing. ### depositata nel procedimento R.G. n. 7934/2017 (all. 18); dalla ### tecnica del

15.10.2016 a firma del tecnico nominato dallo stesso condominio, architetto ### (all. 19); iii) che il riparto per consumi gas contenuto nel rendiconto impugnato è illegittimo, in quanto, nei confronti dell'attrice non sono state applicate le vigenti ###/C ed R-C (che distinguono tra spese per la conservazione/manutenzione e spese per consumi) e ciò a differenza di altri condomini, pur essi distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento; iv) che il riparto relativo ai consumi del gas contenuto nel rendiconto impugnato sarebbe illegittimo perché effettuato in base ai millesimi anziché ai consumi effettivi, in violazione del D.Lgs. n. 102/2014 e della normativa europea richiamata dall'attrice, con conseguente indebita imputazione alla stessa di quote di spesa pur in assenza di utilizzazione del servizio; v) che il mancato adeguamento dell'impianto alla normativa vigente e la conseguente imputazione all'attrice delle spese relativa al consumo del combustibile avrebbero cagionato a ### S.r.l. un danno liquidabile in euro 10.000,00.

Il condominio sito in ### via ### n. 10 si è costituito nel presente giudizio con comparsa di costituzione e risposta depositata in data ###, opponendosi all'accoglimento delle domande attoree, anche sulla scorta dei numerosi procedimenti intercorsi tra le parti, alcuni dei quali definiti con sentenze passate in giudicato, i quali hanno costantemente affermato l'irregolarità del distacco delle unità in proprietà di parte attrice dall'impianto di riscaldamento condominiale.

La causa, disattese le richieste di prova articolate dalle parti, poiché superflue ai fini del decidere è stata discussa all'udienza del 14.5.26, alla quale, con le note scritte depositate a norma dell'art. 127 ter c.p.c., parte attrice ha chiesto l'annullamento del rendiconto consuntivo relativo all'anno 2024, anche "quale conseguenza della dichiarata nullità del bilancio 2023", per effetto della sentenza non definitiva del Tribunale di ### n. 2382/26 depositata in data ###, quindi nel corso del presente giudizio, nel procedimento R.G. n. 8314/24. ****

Tali essendo, in sintesi, le domande e le difese che formano oggetto del presente giudizio, occorre premettere che la domanda intesa ad accertare la non conformità dell'impianto condominiale

di riscaldamento e di fornitura dell'acqua calda sanitaria risulta già proposta (con piena identità soggettiva ed oggettiva) da ### s.r.l. nell'atto introduttivo del procedimento r.g. 8314/24, trovandosi, quindi, allo stato, sub ### iudice.

Ciò lo si desume, in specie, dalla lettura del ridetto atto introduttivo (v. all. "a" prodotto dal ### unitamente alla comparsa di costituzione e risposta) nelle cui conclusioni si legge "ritenere e dichiarare che l'impianto centralizzato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria del ### di Via C. A. ### n.10 - ### non è conforme alla normativa vigente ed è inidoneo ad essere posto in funzione nello stato in cui si trova".

Essendovi piena identità soggettiva e oggettiva tra la domanda qui proposta e quella già introdotta nel procedimento R.G. n. 8314/24, la relativa domanda sarà separata ai fini della trasmissione degli atti al Presidente della ### per le valutazioni di competenza in ordine all'eventuale riunione dei procedimenti. ****

Venendo, quindi, alla domanda -formulata in seno alle note depositate a norma dell'art. 127 ter c.p.c. per l'udienza di cui all'art. 281 sexies c.p.c., svoltasi in modalità cartolare-di annullamento della delibera di approvazione del rendiconto relativo all'anno 2024, in conseguenza dell'intervenuto annullamento del rendiconto 2023, va in primo luogo evidenziato che tale domanda è da ritenersi ammissibile.

Il motivo, infatti, è sopravvenuto in corso di causa, ossia, con il deposito della ### n. 2382/26 pubblicata in data ##.

Il motivo, tuttavia, è da ritenersi infondato. ### la prospettazione attorea i bilanci condominiali sarebbero tra loro necessariamente collegati sotto il profilo contabile, in quanto le poste finali di un esercizio confluiscono in quello successivo, di talché l'accertata invalidità del rendiconto 2023, incidendo sui saldi e sulle partite da riportare all'anno seguente, si riverbererebbe inevitabilmente sul rendiconto 2024, rendendolo a sua volta illegittimo.

Tuttavia, se da un lato è vero che il riporto di dati contabili di un rendiconto giudizialmente annullato possa incidere sul bilancio successivo per violazione dei principi di veridicità, completezza e intellegibilità, dall'altro occorre verificare se, nel caso concreto, le irregolarità accertate abbiano concretamente inciso sulla

correttezza, completezza e veridicità delle risultanze contabili nell'esercizio successivo.

Ebbene tanto non può affermarsi nel caso di specie.

A sostegno di quanto sopra, va considerato che l'annullamento del rendiconto 2023 - peraltro oggetto di decisione non ancora passata in giudicato e anche ciò risulta dirimente - è stato pronunciato per ragioni esclusivamente formali, sicché non è possibile affermare che tali vizi abbiano effettivamente inciso sulla correttezza sostanziale delle poste contabili.

In particolare, il Giudice di quel procedimento ha rilevato: ### che il libro giornale 2023 non riportava i fatti di gestione in ordine cronologico, così da renderlo formalmente inidoneo a rappresentare la sequenza delle operazioni; ### che il rendiconto 2023 difettava dei requisiti di correttezza ###, chiarezza e intellegibilità, non consentendo un'immediata e trasparente verifica delle voci di entrata e delle relative giustificazioni documentali.

Tali rilievi attengono, dunque, alla forma e al procedimento di elaborazione del documento contabile, alla sua struttura espositiva e alla capacità rappresentativa, ma non coinvolgono direttamente la veridicità o la correttezza intrinseca delle singole poste. Il Giudice di quel giudizio non si è, infatti, espresso sull'inesattezza dei saldi, né sulla presenza di errori sostanziali nella gestione economica dell'esercizio 2023.

Ne consegue che, nella specie, al momento non si pone alcun problema di continuità contabile tra il bilancio annullato e quello successivo in quanto il vizio formale non è idoneo a propagarsi sull'esercizio seguente, né a privare il rendiconto 2024 dei requisiti di validità richiesti dall'art. 1130-bis ###, nell'approvare il consuntivo 2024, non ha fatto applicazione di poste contabili dichiarate intrinsecamente errate, ma ha operato sulla base di dati che - pur esposti in modo formalmente inadeguato nel precedente esercizio - erano veritieri.

Ciò pur restando fermo che, ove in sede di rinnovata approvazione del consuntivo 2023 dovessero emergere partite contabili non corrette o non adeguatamente giustificate, l'assemblea sarà tenuta

a procedere alla relativa rettifica, conformemente ai principi di veridicità e trasparenza della gestione condominiale.

La doglianza attorea, fondata sull'asserita "influenza" del bilancio 2023 sul 2024, deve pertanto essere disattesa.

Quanto alla domanda con cui parte attrice ha chiesto di dichiarare la nullità/illegittimità del rendiconto consuntivo dell'anno 2024 e del bilancio preventivo dell'anno 2024, per violazione del combinato disposto di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c., "essendo stata illegittimamente ripartite alla ### srl le quote ordinarie per consumo di gas pur essendo le unità immobiliari di quest'ultima distaccate dall'impianto centralizzato di riscaldamento", il Tribunale ritiene che anche tale motivo di censura non sia meritevole di accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

Va premesso che l'odierna attrice ha, in precedenza, impugnato i rendiconti consuntivi e preventivi approvati nel corso degli ultimi anni dall'assemblea condominiale - ciò in quanto prevedevano, a carico della ### srl, il pagamento di quote per consumi di gas asseritamente non dovuti - sulla scorta del fatto che la stessa società si fosse distaccata dall'impianto centralizzato.

Detti giudizi, meglio richiamati nella comparsa di costituzione depositata dal condominio, cui si rinvia sul punto -alcuni dei quali definiti con sentenza passata in giudicato sono conclusi con provvedimenti che hanno escluso la legittimità del distacco operato dalla odierna attrice.

Ora, si osserva che in tutti i precedenti giudizi, i rendiconti sono stati impugnati per le stesse ragioni sottese all'impugnativa odierna, di talché occorre chiarire quale sia l'incidenza delle pronunzie già intervenute sulle domande che formano oggetto del presente procedimento.

Assolvendo a tale compito, va in primo luogo precisato che le uniche sentenze che le parti hanno indicato come passate in giudicato e che possono assumere rilievo nel presente giudizio sono, la sentenza del Tribunale di ### n. 3962/2017 del Tribunale di ### e n. 1801/2021 della Corte di Appello di ### richiamate sentenze n. 3962/2017 del Tribunale di ### avente ad oggetto l'impugnazione della delibera di approvazione del rendiconto

consuntivo relativo all'anno 2014 e preventivo per l'anno 2015 e la sent. n. 1801/2021 della Corte di Appello di ### che ha confermato la sentenza del Tribunale di ### n. 1618/2018, avente ad oggetto l'impugnazione della delibera del 4.3.2016 di approvazione del consuntivo 2015 e del preventivo 2016.

Ebbene, è opinione del Tribunale che le pronunzie sopra individuate non spieghino efficacia di giudicato nel presente giudizio.

Esse, infatti, non hanno accertato in via definitiva l'inesistenza del distacco o la carenza dei presupposti di cui all'art. 1118 c.c., ma hanno rigettato le domande della società in ragione dell'inidoneità della documentazione prodotta a comprovare, per le annualità allora in contestazione, la preventiva comunicazione del distacco e la preventiva dimostrazione dei relativi presupposti.

In particolare, la sentenza n. 3962/2017 ha ritenuto irrilevante la documentazione tecnica perché successiva al periodo di contabilizzazione dei consumi oggetto di causa, mentre la sentenza n. 1801/2021 ha escluso valore probatorio alla relazione integrativa dell'ing. ### -che invece risulta invocata nel presente giudizio in quanto intervenuta successivamente al periodo scrutinato in quel procedimento. ****

Venendo alle ulteriori pronunce richiamate dal ### occorre osservare che, secondo il principio affermato da Cass., Sez. Un., n. 10027/2012, che questo Tribunale condivide, la sentenza non ancora passata in giudicato resa tra le medesime parti su una domanda identica o, comunque, idonea a risolvere una questione comune, pur non producendo un effetto vincolante assimilabile a quello del giudicato, è tuttavia dotata di una peculiare efficacia di "autorità", suscettibile di orientare la decisione del giudizio successivo. In tale prospettiva, il giudice investito della medesima questione può conformarsi alla soluzione già adottata nel precedente giudizio ovvero discostarsene; in quest'ultima ipotesi, tuttavia, è tenuto a dar conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che inducono a non condividere la decisione già assunta.

Ebbene, nel caso di specie, il Tribunale ritiene di conformarsi alle conclusioni cui sono pervenute la Corte d'Appello di ### con le sentenze n. 1801/2021 e n. 1960/2023, rese tra le medesime parti

in controversie aventi ad oggetto l'addebito delle spese di riscaldamento conseguenti al preteso distacco delle unità immobiliari della ### dall'impianto centralizzato.

Pur non spiegando tali pronunce efficacia di giudicato nel presente giudizio, esse affrontano la medesima questione tecnica oggi devoluta all'esame del Tribunale e risultano fondate su argomentazioni pienamente condivisibili ed applicabili anche alla odierna controversia.

In particolare, con la sentenza n. 1960/2023, la Corte d'Appello ha esaminato specificamente tutti gli elaborati tecnici sui quali anche nel presente giudizio la società attrice fonda la dedotta legittimità del distacco, ossia la relazione del geom. ### del 29.4.2013, la perizia dell'ing. ### del 6.10.2015, la successiva relazione integrativa del 16.11.2017, nonché le consulenze tecniche d'ufficio espletate nei diversi giudizi intercorsi tra le parti. La Corte ha rilevato che la relazione del geom. ### è «eccessivamente generica e vaga» e non è idonea a comprovare l'effettivo distacco degli immobili interessati; che la perizia dell'ing. ### del 6.10.2015 non attesta l'avvenuta esecuzione del distacco, ma si limita a prospettarne la futura realizzazione; che la successiva relazione integrativa si fonda, a sua volta, sulle conclusioni del geom. ### già reputate tuttavia inconcludenti e insufficienti; ed ha infine concluso che «tali produzioni sono del tutto insufficienti» a dimostrare l'effettivo distacco delle unità immobiliari della ### dall'impianto centralizzato (sent. Corte app. n. 1960/23).

Analoga conclusione è stata raggiunta dalla Corte d'Appello nella sentenza 1801/2021, ove si è osservato che la perizia ### non individua chiaramente gli immobili interessati dal distacco né contiene elementi tecnici idonei a dimostrare l'assenza di squilibri di funzionamento o di aggravii di spesa; che la perizia ### non certifica l'avvenuto distacco ma soltanto l'intenzione di procedervi. Soprattutto, a diversa conclusione non può pervenirsi neppure sulla scorta delle consulenze tecniche d'ufficio invocate da parte attrice. ### tecnica d'ufficio a firma dell'ing. (...), disposta nel procedimento R.G. n. 19440/2017, ha accertato che gli immobili della scala A non risultavano effettivamente distaccati dall'impianto centralizzato, mentre per quelli della scala B non era

possibile verificare l'effettivo distacco a causa della muratura dei pozzetti di ispezione.

Lo stesso consulente ha affermato che «le perizie di parte depositate in atti non sono di ausilio al CTU per dimostrare l'effettivo distacco dell'impianto centralizzato» e che, non essendo dimostrato l'effettivo distacco, non era possibile neppure rispondere in maniera esaustiva al quesito concernente gli eventuali squilibri di funzionamento e gli aggravii di spesa”.

Parimenti, la ### a firma dell'ing. ### disposta nel procedimento R.G. n. 7934/2017, pur rilevando che gli immobili della scala B risultavano privi di termosifoni, ha espressamente affermato che «nulla si può affermare sulle precise modalità di distacco dall'impianto condominiale» e che «nemmeno le perizie tecniche agli atti prodotte da parte attrice, che avrebbero dovuto essere illuminanti sul punto, dicono alcunché».

Lo stesso consulente ha inoltre accertato che gli immobili della scala A «non possono considerarsi distaccati dall'impianto di riscaldamento condominiale», essendo stati riscontrati in alcuni locali addirittura radiatori perfettamente funzionanti.

Nelle conclusioni, infine, ha evidenziato che le perizie tecniche prodotte dalla ### non forniscono certezza sulle modalità del distacco né sul momento della sua esecuzione e che l'effettivo distacco degli immobili determinerebbe comunque uno squilibrio termico suscettibile di tradursi in un aggravio di spesa per il condominio.

Le considerazioni svolte nei richiamati precedenti e nelle consulenze tecniche esaminate appaiono pienamente condivisibili e il Tribunale non ravvisa ragioni per discostarsene. Deve infatti rilevarsi come anche nel presente giudizio ### abbia fondato la propria prospettazione sui medesimi elaborati tecnici già scrutinati nei precedenti procedimenti, senza allegare né dimostrare l'esecuzione di ulteriori opere di disconnessione, né la predisposizione di nuova documentazione tecnica idonea a superare le criticità ripetutamente evidenziate dai giudici e dai consulenti tecnici d'ufficio. In difetto di elementi sopravvenuti o diversi rispetto a quelli già esaminati nelle richiamate pronunce, non sussistono pertanto ragioni idonee a mutare le conclusioni cui

esse sono pervenute circa la mancata dimostrazione dell'effettivo e legittimo distacco delle unità immobiliari dell'attrice dall'impianto centralizzato di riscaldamento ### il motivo di impugnazione della delibera di approvazione del rendiconto, fondato sulla asserita legittimità del distacco delle unità immobiliari in proprietà di ### dall'impianto centralizzato di riscaldamento non merita accoglimento.

Deve essere conseguentemente rigettata anche la domanda volta ad accertare che nulla sia dovuto dalla ### S.r.l. a titolo di spese ordinarie relative al consumo del gas a decorrere dall'1.1.2016 ovvero, in via subordinata, con riferimento alle annualità oggetto del presente giudizio.

Tale pretesa presuppone infatti l'accertamento dell'effettivo e legittimo distacco delle unità immobiliari della società attrice dall'impianto centralizzato di riscaldamento e, conseguentemente, la sussistenza del diritto all'esonero dalla contribuzione alle spese di esercizio del servizio comune.

Poiché, per le ragioni già esposte, non è stata raggiunta la prova né dell'effettivo distacco delle unità immobiliari interessate né della ricorrenza dei presupposti richiesti dall'art. 1118, quarto comma, c.c., difetta il fondamento stesso della domanda di accertamento proposta dall'attrice, che deve pertanto essere integralmente respinta. ****

Con riguardo all'asserita violazione dell'art. 1123 c.c., occorre premettere che le spese relative ai servizi comuni destinati a servire i condomini in misura diversa devono essere ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. In applicazione di tale principio, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che, ove l'impianto centralizzato sia dotato di sistemi di contabilizzazione del calore, le spese di riscaldamento devono essere ripartite sulla base dei consumi effettivamente registrati, risultando illegittimo il ricorso al criterio millesimale; quest'ultimo conserva invece carattere residuale ed è applicabile soltanto in assenza di strumenti idonei alla misurazione dei consumi individuali (Cass. 22573/2016; Cass. n. 18045/2024; Cass., Sez. Un., n. 9839/2021).

Nel caso di specie è pacifico che l'impianto centralizzato del ### non sia dotato di sistemi di contabilizzazione individuale del calore. Ne consegue che il ### non dispone di dati oggettivi idonei a determinare il consumo effettivamente imputabile a ciascuna unità immobiliare e che, pertanto, la ripartizione delle spese secondo i millesimi di proprietà non può ritenersi, di per sé, illegittima. In assenza di strumenti tecnici che consentano di quantificare l'effettivo utilizzo del servizio da parte dei singoli condomini, il criterio millesimale costituisce infatti l'unico parametro concretamente utilizzabile ai fini del riparto.

Né conduce a diversa conclusione il richiamo operato dall'attrice alla disciplina dettata dalla direttiva 2012/27/UE e dal d.lgs. n. 102/2014 in materia di efficienza energetica. ### mancato adeguamento dell'impianto agli obblighi di termoregolazione e contabilizzazione individuale previsti da tale normativa non incide infatti sulla validità della delibera impugnata né rende, di per sé, illegittimo il criterio di riparto adottato in concreto dal ###. Si tratta, infatti, di obblighi assistiti da autonome conseguenze e da specifici meccanismi sanzionatori previsti dall'ordinamento, che operano su un piano diverso rispetto a quello della validità della deliberazione assembleare e della corretta applicazione dei criteri di ripartizione delle spese.

Anche sotto tale profilo, pertanto, la domanda non merita accoglimento. ****

Con riguardo all'asserita disparità di trattamento rispetto agli altri condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato, parte attrice assume l'illegittimità della condotta del ### per non avere applicato nei propri confronti le tabelle "###/C" ed "R-C", approvate per la gestione dei distacchi dai servizi di acqua calda e riscaldamento.

La censura non può essere condivisa.

Le richiamate tabelle risultano infatti predisposte per disciplinare la posizione dei condomini il cui distacco dai servizi comuni sia stato recepito e gestito contabilmente dal ###. Le stesse, del resto, indicano espressamente di essere state elaborate al fine di "gestire i recenti distacchi di alcuni condomini dai servizi di acqua calda e riscaldamento" (all. 12 attoreo, pag. 2).

La posizione della società attrice non è tuttavia assimilabile a quella dei condomini cui dette tabelle si riferiscono. Come già osservato, infatti, nel presente giudizio non è stata raggiunta la prova dell'effettivo e legittimo distacco delle unità immobiliari della ### dall'impianto centralizzato di riscaldamento. Difetta, pertanto, il presupposto stesso che giustifica l'applicazione delle tabelle predisposte per i condomini regolarmente distaccati.

Ne consegue che la mancata applicazione alla società attrice delle tabelle "###/C" ed "R-C" non integra alcuna disparità di trattamento, trovando fondamento nell'assenza di identità tra le situazioni poste a confronto. La differente disciplina contabile adottata dal ### risulta infatti correlata alla diversa posizione dei soggetti interessati e non si traduce in una violazione dei principi di uguaglianza o di corretta ripartizione delle spese condominiali.

Quanto alla domanda risarcitoria proposta dall'attrice, il Tribunale ritiene che la stessa non possa trovare accoglimento. Invero, il pregiudizio del quale si chiede il ristoro non risulta essere stato né adeguatamente allegato né compiutamente provato nella sua effettiva consistenza economica. La quantificazione del danno è stata, infatti, prospettata in modo del tutto apodittico, senza l'indicazione dei necessari parametri di riferimento e dei criteri tecnico-economici utilizzati per la sua determinazione. Ne consegue che difetta la dimostrazione di un elemento essenziale della pretesa risarcitoria, con conseguente rigetto della domanda.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., e vanno poste interamente a carico di parte attrice.

Le stessetenuto conto delle tabelle di cui al DM 147/2022 per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale - vanno liquidate in euro 5.260,00 oltre accessori di legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, reietta ogni difesa, istanza, eccezione: DISPONE la separazione della domanda proposta da parte attrice avente ad oggetto l'accertamento della

conformità alla normativa vigente dell'impianto centralizzato di riscaldamento e dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria condominiali, provvedendo a quanto occorrente per la prosecuzione con separata ordinanza; RIGETTA le ulteriori domande formulate da ### S.r.l; ### S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione delle spese di lite in favore del ### di via ### dalla ### 10, che si liquidano in euro 5.260,00, oltre ### Cpa e spese generali come per legge ###