

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI SAVONA**

In persona del Giudice Dott. Fabrizio Pelosi

ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa tra:

(...), difesa dall'avv. Ro.Va. e dall'avv. Ma.De., come da mandato a margine della citazione

**ATTRICE**

**Contro**

Condominio La (...) via (...), difeso dall'avv. Gi. e Gi.Re. come da mandato in calce alla comparsa

**CONVENUTO**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

(...) è condomina del condominio convenuto, nel quale ha la proprietà di 3 appartamenti, 2 cantine e 1 magazzino.

La sig.ra (...) si è distaccata, nel 2011, dall'impianto di riscaldamento condominiale.

La donna ha, quindi, impugnato la delibera del 27 luglio del 2017 (e, in precedenza, altre delibere che le addebitavano spese di riscaldamento oggetto di altro giudizio) nella parte in cui, in relazione al preventivo approvato, le aveva addebitato spese di consumo del riscaldamento ed il compenso dell'ing. (...) per l'accertamento delle spese di consumo.

Ha lamentato, quindi, la violazione dell'art. 1118 c.c.

Ha, inoltre, evidenziato che la delibera era stata assunta senza rispettare il termine di convocazione di 5 gg prima dell'assemblea previsto dall'art. 66 disp. att. c.c.

Il condominio si è costituito in giudizio, evidenziando che la problematica era già stata affrontata in altro giudizio, relativo all'impugnazione di altre delibere, all'esito del quale il Tribunale di Savona aveva riconosciuto la legittimità del criterio di riparto adottato dal condominio convenuto (sent. 534/17, poi appellata). Ha, poi, sostenuto la tardività dell'impugnazione della delibera, dal momento che la stessa era stata proposta oltre il termine di cui all'art. 1137 c.c.

La causa è stata istruita unicamente con prove documentali.

La presente sentenza viene redatta dando rilievo alle ragioni più liquide, secondo il più recente orientamento della Cassazione.

Dagli atti emerge che nel condominio in esame, il riparto delle spese di riscaldamento avviene, a far data dal 2014, per il 25% a quota fissa a carico di tutti i condomini in ragione dei millesimi e per il 75% a quota variabile, secondo i consumi registrati dalle valvole termostatiche, così come indicato a verbale di assemblea del 27 luglio del 2013.

Alla sig.ra (...) viene addebitata unicamente la quota fissa.

Secondo la sig.ra (...), essendosi la stessa distaccata dall'impianto condominiale, non le dovrebbe essere addebitato alcunchè.

A prescindere dalla legittimità del distacco, contestata da parte del condominio convenuto, si evidenzia che l'orientamento giurisprudenziale più recente (ex plurimis, Cass. 19651/17; Cass. 6128/17 e Cass. 22573/16), facendo riferimento all'art. 26, commi 5 e 6, L. 9 gennaio 1991, n. 10, riconosciuta come norma imperativa non derogabile, sostiene che il riparto degli oneri di riscaldamento, nel caso di prelievi volontari, negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto, per legge, in base al consumo effettivamente registrato.

In sostanza, secondo tale giurisprudenza, i criteri convenzionali o, in mancanza, legali, comunque alternativamente previsti dalla disposizione di cui agli artt. 1123, 1 e 2 comma, c.c., risultano applicabili soltanto ove manchi un sistema di misurazione del calore effettivamente erogato per unità immobiliare, e presuppongono, quindi, per poter operare, l'impossibilità di misurare il consumo effettivo del servizio erogato a ciascuna unità immobiliare.

Secondo tale giurisprudenza, quindi, l'installazione di impianti di termoregolazione e contabilizzazione negli appartamenti condominiali preclude l'applicazione del criterio proporzionale alternativamente stabilito dall'art. 1123, 1 e 2 comma, c.c.

Tale conclusione risulta oggi rafforzata dall'entrata in vigore della disciplina di cui al D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 artt. 9, 5 comma, lett. b), c) e d) e ben risponde all'interesse generale del contenimento della spesa energetica, perseguito dalle normative speciali sopra richiamate.

Come si evince da tali disposizioni, peraltro, è legittimo che una quota dei consumi del riscaldamento venga addebitata in misura fissa. In particolare, si deve distinguere tra consumi volontari e consumi involontari.

I primi, addebitati a quota variabile, sono quelli dovuti all'azione volontaria dell'utente e vanno ripartiti in base ai consumi effettivi, secondo la giurisprudenza sopra citata; i secondi, addebitati a quota fissa, sono quelli indipendenti dall'azione dell'utente e, cioè, legati principalmente alle dispersioni di calore della rete di distribuzione, ai consumi relativi alle parti comuni ed ai costi per la manutenzione e gestione dell'impianto.

Si pone il problema, quindi, di valutare se a questi debba concorrere anche il condomino che non usufruisce direttamente e volontariamente del riscaldamento condominiale.

La risposta è affermativa.

L'art. 1118 c.c., infatti, consente sì al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento. In questo caso, questi sarà tenuto unicamente a concorrere alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ed alle spese di conservazione e di messa a norma.

Tuttavia, perché ciò avvenga è necessario che dal distacco non derivino un notevole squilibrio di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.

In sostanza, "il condomino, dopo aver distaccato la propria unità abitativa dall'impianto di riscaldamento centralizzato, continuando a rimanere comproprietario dell'impianto centrale, continua ad essere obbligato a sostenere gli oneri relativi alla manutenzione e all'adeguamento del bene stesso, salva la possibilità di esonero con il consenso unanime di tutti i condomini, nonché continuano ad essere obbligati a partecipare alle spese di consumo del carburante o di esercizio se e nella misura in cui il distacco non ha comportato una diminuzione degli oneri del servizio a carico degli altri condomini, perché se il costo di esercizio dell'impianto (rappresentato anche dall'acquisto di carburante necessario per l'esercizio dell'impianto) dopo il distacco non è diminuito e se la quota non sarebbe posta a carico del condomino distaccante, gli altri condomini sarebbero aggravati nella loro posizione dovendo farsi carico anche della quota spettante al condomino distaccato" (Cass. 9526/14).

Quindi, anche il condomino distaccato o che, comunque, non usufruisce del riscaldamento, deve continuare a contribuire alle spese per i consumi involontari, dal momento che, altrimenti, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini, con la conseguenza che verrebbe meno una delle condizioni alla cui ricorrenza l'art. 1118 c.c. subordina la possibilità di non contribuire alle spese di consumo: "In particolare, che la quota di inefficienza dell'impianto (c.d. consumo involontario) 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 Tribunale Roma, sez. V, 10/05/2016, n. 9406 in (...); in termini analoghi, si veda Tribunale Genova, sez. III, 30/9/16, n. 2955 in (...), secondo cui "... non tutto quanto viene speso in termini di energia primaria (combustibile) è dipendente dall'effettivo utilizzo dell'impianto: come si è detto, una quota parte viene spesa solo per compensare le dissipazioni energetiche che sono inevitabilmente connesse al processo.

Ed è appunto tale quota relativa alle dissipazioni energetiche che deve essere ripartita tra tutti i condomini indipendentemente dall'effettivo utilizzo dell'impianto centralizzato ivi compresi i condomini distaccatisi: operando diversamente infatti si avrebbe un pregiudizio economico per i condomini rimasti allacciati (pag. 12 CTU)".

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.

Risulta, quindi, conforme alla legge che tutti i condomini, anche quelli distaccatisi dall'impianto, legittimamente o meno, partecipino alle spese derivanti dall'incarico a professionisti chiamati a dare attuazione al D.Lgs. n. 102 del 2016, com'è avvenuto nel caso di specie.

Da ciò ne discende che l'eccezione di nullità della delibera non è fondata.

Tali conclusioni, del resto, sono state fatte proprie dal Tribunale di Savona nella sentenza gemella alla presente (n. 534/17), relativa ad altre delibere di riparto delle spese di riscaldamento relative ad altri anni.

Per quanto riguarda le altre eccezioni proposte nel presente giudizio (difformità della delibera in esame rispetto al regolamento assembleare, percentuale di riparto delle spese a quota fissa, mancata convocazione all'assemblea del condomino), queste non sono esaminabili.

Infatti: Quanto alla violazione del regolamento assembleare, questo prevede una percentuale di partecipazione alle spese condominiali della ricorrente maggiore in quanto la quota fissa è determinata in misura pari al 50%, con la conseguenza che parte attrice non ha, quindi, alcun interesse a far valere tale motivo. In ogni caso, il regolamento è modificabile con le maggioranze di cui all'art. 1138 c.c. com'è avvenuto nel caso di specie.

Quanto agli altri motivi, questi sono causa non di nullità, bensì di annullabilità.

Per poterli esaminare, è, quindi, necessario che la delibera sia impugnata nel termine di 30 gg.

Non è contestato, ex art. 115 c.p.c., che la sig.ra (...) poté ritirare il verbale di assemblea lo stesso 27 luglio 2017 e che questo equivale alla comunicazione della delibera.

E' ancora pacifico che, nel termine di 30 gg., la sig.ra (...) depositò istanza di mediazione (in data 21 settembre 2017) che, però, comunicò al condominio solo in data 2 novembre 2017.

L'art. 5, co. 6, del D.Lgs. n. 28 del 2010 prevede che solo "dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza..."

Sul punto, oltre la stessa sentenza prodotta da parte convenuta, si veda Tribunale Palermo sez. II, 18/09/2015, n.4951 secondo cui "In ordine al tentativo di mediazione, il termine di decadenza di trenta giorni per l'impugnazione delle delibere assembleari viene sospeso - per una sola volta - dalla domanda di mediazione, ma non dal giorno della sua presentazione, bensì dal momento della comunicazione alle altre parti".

L'atto di citazione è stato notificato quando la delibera era già divenuta inoppugnabile.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

Parte convenuta non ha allegato in cosa consiste il danno rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 96 c.p.c. per cui la relativa domanda deve essere respinta.

### **P.Q.M.**

Respinge le domande attrici;

condanna (...) a rifondere al condominio La R. le spese di lite, spese che liquida in Euro 4.270,00 per onorari oltre spese generali al 15% e accessori di legge.

Così deciso in Savona il 7 febbraio 2019.

Depositata in Cancelleria l'8 febbraio 2019.