



successivo riparto (p. 3 o.d.g.), ritenendola viziata da violazione di legge e/o di regolamento condominiale e, dunque, nulla e/o annullabile e/o giuridicamente inefficace sulla base dei seguenti motivi:

1. ripartizione di costi e spese relative all'uso dell'acqua calda sanitaria centralizzata secondo il criterio del numero di persone occupanti le singole unità immobiliari, anziché con il criterio legale del consumo effettivo in base alla norma tecnica UNI 10200 di cui all'art. 9 D.lgs n. 102/2014 e s.m. dal D.lgs n. 141/2016 nella versione "*ratione temporis*" applicabile, ritenuta norma di natura inderogabile per volontà dei privati, non essendovi valide ragioni per considerare il Condominio esonerato dall'obbligo di adeguarsi alla normativa vigente;
2. ripartizione di costi e spese relative all'acqua calda sanitaria centralizzata secondo il criterio del numero di persone occupanti le singole unità immobiliari, anziché con il criterio convenzionale del "consumo risultante dai singoli contatori" stabilito dal regolamento condominiale contrattuale del 1970 (doc. 11), mai validamente modificato dall'unanimità dei condomini, né modificabile tacitamente o per comportamento concludente;
3. ripartizione di costi e spese relative all'acqua calda sanitaria centralizzata secondo il criterio del numero di persone occupanti le singole unità immobiliari, anziché, in subordine, con il criterio legale di riparto secondo i valori millesimali delle singole unità immobiliari servite, ai sensi dell'art. 1223 c.c.;
4. redazione del bilancio consuntivo per l'anno 2019/2020 in modo non chiaro e intellegibile, nonché arbitrario ed errato nella determinazione del costo totale del gas per l'uso di acqua calda sanitaria postato in bilancio, indicato in € 58.421,18 senza obiettivi parametri di riferimento, essendo frutto di un mero "artificio contabile" e non il risultato di dati oggettivi rilevati dalle letture dei consumi reali delle varie caldaie, risultando non funzionante il contatermie della caldaia dedicata all'acqua calda sanitaria;
5. varie criticità ed aspetti di illogicità nel bilancio consuntivo per l'anno 2019/2020 (tra le altre: illegittima applicazione del criterio del "100% a consumo", inammissibile rendicontazione separata per le quote di due condomini che utilizzano un sistema di riscaldamento a piastre, erronea esposizione in bilancio delle voci del costo del gas separatamente dal costo dell'acqua, calcolate a persona anziché in base ai valori millesimali espressi in tabella);
6. omessa allegazione e consegna del registro di contabilità al momento della comunicazione dell'avviso di convocazione del 16.09.2020 (doc. 2).

Tutto quanto premesso, ritenendo di avere un interesse concreto ad una pronuncia di accertamento dei plurimi vizi invalidanti la delibera impugnata, l'attore ha concluso come in epigrafe.



Con comparsa di risposta del 26.05.2021 si è tempestivamente costituito il Condominio convenuto in persona dell'amministratore *pro tempore*, contestando, in fatto in diritto, l'avversa domanda ed eccependo:

- a) in via preliminare, la decadenza dall'impugnazione della delibera oltre il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 co. 2 c.c., stante l'inidoneità - ai fini interruttivi ex art. 5, co. 6 D.lgs n. 28/2010 - della comunicazione a mezzo PEC del 23.10.2020 contenente la sola presentazione della domanda di mediazione priva dell'oggetto;
- b) sempre in via preliminare, la decadenza dall'impugnazione della delibera oltre il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 co. 2 c.c. per genericità dell'oggetto e delle ragioni della domanda, in violazione del principio di necessaria simmetria con l'oggetto del giudizio;
- c) nel merito, l'infondatezza delle doglianze relative ai criteri di riparto di costi e spese per l'acqua calda sanitaria, versando il Condominio nella condizione di esonero dal rilievo per consumo effettivo secondo quanto previsto dall'art. 9, co. 5 del D.lgs n. 102/2014, in quanto l'adeguamento implicherebbe interventi innovativi ed invasivi che, seppure giudicati tecnicamente fattibili dal tecnico incaricato (ing. L. ██████████) non sono stati ritenuti economicamente convenienti, come da perizia del 27.09.2018 (doc. 12);
- d) nel merito, l'infondatezza delle doglianze inerenti al mancato ricorso alla metodologia di rilievo a consumo indicata nella norma tecnica UNI, in quanto facoltativa e non obbligatoria;
- e) nel merito, l'infondatezza dell'asserita approvazione del riparto di costi e spese per l'uso di acqua calda sanitaria in violazione del criterio previsto nel regolamento condominiale del 1970, in quanto modificato dall'assemblea con delibera del 27.06.1973 (doc. 10), mai impugnata, che proprio per le difficoltà incontrate sin dall'origine nell'accedere alle abitazioni e rilevare i consumi, aggiungeva la seguente previsione al criterio di riparto delle spese di cui all'art. 16 (poi 15.1) "*od in ragione al numero di persone costituenti il nucleo familiare*" e così è stata applicata per oltre quarant'anni dall'assemblea. Deduce inoltre che sarebbe comunque impossibile procedere alla contabilizzazione a consumo dell'acqua calda sanitaria, considerato lo stato in cui si trovano i vecchi contatori, ormai vetusti e in taluni casi anche inesistenti, sicché adeguarsi ai nuovi standard europei implicherebbe opere onerose ed invasive;
- f) nel merito, l'infondatezza della doglianza in punto di errori di calcolo del costo totale del gas per l'acqua calda sanitaria, in quanto basato su letture del contatore di energia installato nella centrale termica perfettamente funzionante, come attestato dalla comunicazione



dell'impresa di manutenzione e gestione [REDACTED] S.r.l) del 13.07.2020 (doc. 18);

- g) l'inammissibilità per tardività della censura relativa all'asserita illegittimità dei criteri utilizzati per la ripartizione del gas per il riscaldamento, in quanto questione nuova e diversa da quella oggetto di mediazione; infondatezza, nel merito, di censure perplesse quanto al criterio del 100% a consumo per le spese di riscaldamento, applicato in bilancio secondo il cd. metodo semplificato senza studio specifico per unità abitativa e da leggere in misura del 75% per consumi e del 25% per quota fissa secondo i millesimi di proprietà;
- h) infondatezza della doglianza concernente l'asserita adozione di criteri diversi per taluni condomini o per il conteggio dello 0,5 ("mezza persona"), in quanto rispettivamente riferiti a condomini distaccati dall'impianto condominiale centralizzato e a locale magazzino;
- i) infondatezza della doglianza concernente il separato conteggio di acqua fredda e del gas ed energia elettrica (forza motrice) necessari a tale produzione, in quanto entrambe componenti della spesa per acqua calda sanitaria;
- j) infondatezza del vizio di annullabilità della delibera assembleare per mancata allegazione all'avviso di convocazione dei registri di contabilità, in quanto non vi è stata avanzata alcuna richiesta di esibizione o di accesso, in tal senso, da parte del singolo condomino.

In prima udienza (17.06.2021), preso atto dell'esito negativo del procedimento di mediazione obbligatorio in materia (doc. 6 fasc.att.), sono stati concessi gli ulteriori termini ex art. 183, co. 6 c.p.c. con rinvio all'udienza del 21.10.2021, celebrata in modalità interamente cartolare ai sensi dell'art. 221, co. 4 L. n. 77/2020 e s.m.i., per le determinazioni istruttorie.

La causa è stata istruita attraverso le produzioni documentali (con riserva di valutare l'ammissibilità per quelle prodotte oltre il secondo termine) e prove orali per interpello dell'amministratore p.t. e testi sulle circostanze ritenute ammissibili e conducenti (ud. 1.12.2021).

Esaurita l'istruttoria, la causa è stata rimessa ex art. 189 c.p.c. all'udienza del 14.07.2022, in cui le parti hanno precisato le seguenti conclusioni:

- per parte attrice: *"Voglia l'Ill.mo Tribunale di Pavia, disattese e respinte tutte le domande spiegate da parte avversa, così giudicare Nel merito - Per tutti i motivi sopra esposti ed evidenziati, dichiarare invalide, nulle e/o annullabile, e, in ogni caso, prive di effetti giuridici le delibere contenute nel verbale assembleare del 24 settembre 2020 in relazione ai punti 1) e 3) dell'ordine del giorno, ed in particolare, la delibera 1 nella ripartizione della spesa per acqua calda sanitaria e riscaldamento, la delibera 3 per la ripartizione della spesa di acqua calda sanitaria; - Con vittoria di spese e compensi di causa, compresi*



*quelli della procedura di mediazione, oltre al rimborso forfettario, iva e cpa, come per legge; (In via istruttoria (...))”;*

- **per parte convenuta:** *“Voglia l’Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, e previe tutte le declaratorie e gli accertamenti del caso: In via preliminare: dichiarare improcedibili e/o comunque inammissibili le domande proposte da parte attrice stante la tardività delle medesime per il mancato rispetto del termine di decadenza di cui all’art. 1137, 2 comma, c.c. per le ragioni esposte in atti. In via principale, nel merito: rigettare integralmente le domande proposte da parte attrice in quanto del tutto infondate sia in fatto sia in diritto per le ragioni esposte in atti; In via subordinata, nel merito: nella denegata e non creduta ipotesi in cui Codesto Ecc.mo Tribunale dovesse ritenere illegittimo il criterio di riparto dell’acqua calda sanitaria per cui è causa, si chiede comunque di voler respingere i motivi di impugnazione di cui all’atto di citazione e per l’effetto comunque confermare per le ragioni esposte in atti la legittimità dei piani di riparto ivi impugnati. In via istruttoria (...) procedura di mediazione, oltre IVA e CPA come per legge, con condanna dell’attore ex art. 96, terzo comma, c.p.c.”.*

Quindi, la causa è stata trattenuta in decisione con termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### **Ragioni giuridiche della decisione**

**1§** In via preliminare, va vagliata l’ammissibilità della domanda di annullamento della delibera condominiale oggetto di impugnazione, siccome fatta oggetto di specifica eccezione di parte convenuta.

Come noto, l’azione di annullamento della deliberazione di assemblea condominiale - a differenza del più grave vizio di nullità, che inficia radicalmente il negozio giuridico (art. 1421 c.c.) – è soggetta a termine perentorio di decadenza, non rilevabile d’ufficio (cfr. Cass. n. 8449/2008), se l’azione non è proposta entro trenta giorni a decorrere dalla data della deliberazione, per i condomini dissenzienti o astenuti, e dalla data di comunicazione della deliberazione, per gli assenti.

**1.1** **Questione dibattuta**, di non poco momento attese le ricadute sul processo, concerne il necessario coordinamento tra il rispetto del termine di decadenza per far valere i vizi di annullabilità della deliberazione assembleare e l’esigenza, al contempo, per colui che intende “agire in giudizio”, di realizzare la condizione di procedibilità a cui sono soggette tutte le domande attratte alla materia del condominio negli edifici, ai sensi dell’art. 71 *quater* disp.att. c.c. e dell’art. 5, co. 1 *bis* del D.lgs n. 28/2010 e s.m.i.

**1.2** **A tal fine**, il Legislatore ha previsto all’art. 5, co. 6 del D.lgs n. 28/2010 che: *«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 per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'art. 11 presso la segreteria dell'organismo.»*

**1.3** Giova anzitutto chiarire che, trattandosi di una decadenza di natura non processuale, ma sostanziale (art. 2969 c.c.), il vaglio giudiziale deve limitarsi a quanto eccepito dalla parte convenuta, senza poter coinvolgere altri aspetti che non sono stati tempestivamente posti a fondamento dell'eccezione di decadenza (eccezione in senso stretto), come l'eventuale mancato rispetto del medesimo termine di 30 giorni – che comincia a decorrere *ex novo* dalla data del deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo - per la proposizione della domanda giudiziale. Esso risulta, in ogni caso, rispettato (v. verb. med. neg. del 20.01.2021, notifica atto di citazione e iscrizione a ruolo il 18.02.2021).

**1.4** Orbene, il Condominio convenuto sostiene che l'attore è incorso in decadenza dall'impugnazione della delibera assembleare del 24.09.2020 - al quale ha partecipato personalmente, esprimendo voto contrario sui punti 1 e 3 di cui all'ordine del giorno - avendo comunicato all'amministratore a mezzo posta elettronica certificata in data 23.10.2020 il mero deposito dell'istanza di mediazione davanti all'Organismo di mediazione del COA di Pavia, senza specifica indicazione dell'oggetto: nello spazio compilativo ad esso dedicato, infatti, si rinvia ad un separato documento informatico (allegato in formato “.pdf”, nome file “oggetto della controversia”), non allegato al messaggio PEC (v. doc. 19 e 20 fasc.att.).

Sostiene quindi che, seppure sia formalmente rispettato il termine di giorni trenta a far data dalla deliberazione assembleare, la comunicazione priva di oggetto non sortirebbe gli effetti interruttivi dalla prescrizione e decadenza previsti dall'art. 5, co. 6 D.lgs n. 28/2010, in quanto la stessa risulterebbe incompleta ed inidonea a fare conoscere i motivi di impugnazione.

**1.5** L'eccezione è infondata.

L'interpretazione delle norme che disciplinano il procedimento di mediazione obbligatoria offerta dalla difesa di parte convenuta sconta, da un lato, il fatto che quella disegnata dal Legislatore con il D.lgs n. 28 del 2010 è una procedura deformalizzata, come prevede l'art. 3, co. 3 («*Gli atti del procedimento di mediazione non sono soggetti a formalità.*») e, dall'altro, che le norme che condizionano, in quelle stesse materie, l'accesso alla Giustizia, rispondono ad un interesse generale, purché non vengano imposti oneri tali da rendere impossibile o eccessivamente difficile l'esercizio del diritto di azione e di difesa (art. 24 Cost.), come ampiamente riconosciuto dai Giudici di legittimità e delle leggi (v. Cass. n. 40035/2021; C. Cost., n. 272/2012 e, da ultimo, C. Cost. n. 10/2022). Per quanto possibile e ove ragionevole, si deve preferire l'interpretazione restrittiva delle



disposizioni di legge qualora la diversa opzione interpretativa conduca a denegare l'accesso alla giurisdizione.

**1.6** Orbene, sotto il profilo letterale conviene evidenziare che le disposizioni di cui agli artt. 4, 5 e 8 del D.lgs n. 28/2010 (nella versione ancora attuale, prima delle rilevanti modifiche apportate, anche agli articoli in commento, dall'art. 7, co. 1 lett. c del D.lgs 10.10.2022, n. 149 con applicazione a decorrere dal 30.06.2023) utilizzano una terminologia diversa per indicare la “domanda” di mediazione, “l’istanza” all’organismo e “la controversia”, quale oggetto del futuro ed eventuale giudizio.

In particolare:

- l'art. 4, co. 1 indica i modi, il luogo e il tempo per accedere alla mediazione: *«La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'art. 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione è si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza»;*
- l'art. 4, co. 2 si riferisce al contenuto minimo della “istanza”: *«L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa.»;*
- l'art. 5, co. 6, rivolgendosi alla sola parte istante, disciplina gli effetti derivanti dalla comunicazione, alle altre parti, della “domanda di mediazione” rispetto alla “domanda giudiziale”;
- l'art. 8, co. 1 dà indicazioni, anche all’organismo, per garantire che al primo incontro le parti arrivino, personalmente, debitamente informate: *«All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda. La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante.»*

**1.7** Ad una prima disamina, sembrerebbe non scontata la sovrapposizione tra la domanda di mediazione e l’istanza di mediazione, poiché se è vero che la domanda si presenta con il deposito dell’istanza, quest’ultima non è richiamata nell’art. 5, co. 6, che fa riferimento solamente alla “comunicazione della domanda di mediazione”; al contempo, l’istanza di mediazione richiede l’indicazione dell’oggetto e delle ragioni, ma non dà disposizioni di forma, ben potendo essere indicati mediante rinvio *per relationem* a specifici atti e documenti allegati all’istanza, specie con riferimento alle istanze depositate in modalità telematica. Tuttavia, l’art. 5, co. 6 non richiede



nemmeno che alla comunicazione della domanda alle altre parti siano trasmessi tutti i documenti eventualmente allegati all'istanza.

**1.8** Se l'interpretazione letterale delle disposizioni può condurre a ritenere che non sia necessaria l'immediata indicazione dell'oggetto al momento della comunicazione della domanda di mediazione a cura di parte istante, permane tuttavia la necessità di coordinare siffatta conclusione con l'esigenza informativa che anima il procedimento di mediazione (art. 8), particolarmente importante per consentire alle parti e al mediatore, al primo incontro, di conoscere gli estremi della futura controversia e bilanciare i costi-benefici derivanti dall'eventuale assenza della parte invitata o manifestazione di dissenso ad entrare in mediazione, realizzando ugualmente la condizione di procedibilità.

**1.9** Orbene, ritiene questo Giudice che le norme sopra richiamate vadano lette e interpretate, in modo coordinato tra loro, ma ciascuna per gli effetti a cui mirano.

Ciò comporta che la questione della comunicazione della domanda di mediazione all'altra parte con oggetto non immediatamente conosciuto e/o conoscibile, perché non allegato al messaggio PEC ma soltanto ivi richiamato *per relationem*, non inficia l'interruzione della prescrizione e non impedisce la decadenza, per una sola volta, dalla domanda giudiziale, poiché la disposizione di cui all'art. 5, comma 6 D.lgs n. 28/2010 non tutela gli interessi informativi della parte invitata, bensì l'esigenza della parte invitante ad evitare di incorrere in effetti impeditivi o estintivi sulla tutela giudiziale.

Dunque, anche la comunicazione di una domanda priva dell'allegato in cui si indica l'oggetto della mediazione, è suscettiva di interrompere il termine di prescrizione e decadenza dalla proposizione della domanda giudiziale, in favore della parte istante, giacché *“dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale”* (cfr. Cass. n. 2273/2019; conf. Cass. n. 10655/2022; v. anche Corte App. Milano, n. 253/2020).

**1.10** Non si rivolge sullo stesso piano la contestata genericità dell'oggetto o il mancato rispetto del c.d. principio di simmetria, di derivazione giurisprudenziale (cfr. Trib. Roma, n. 259/2022), tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale.

Anzitutto, questo Giudice ritiene che l'accostamento dell'art. 4, co. 2 D.lgs n. 28/2010 ai requisiti previsti per tutti gli atti processuali dall'art. 125 c.p.c. sia possibile, sempre che - come detto sopra - non si introducano surrettiziamente oneri di forma, espressamente non voluti dal Legislatore (anche della riforma, essendo l'art. 3, co. 3 rimasto immutato).

È chiaro che se la questione dibattuta in mediazione (per “oggetto” e “ragioni”, senza riferimento elementi di diritto) fosse del tutto generica o diversa rispetto al *thema decidendum* delineato dal *petitum* e *causa petendi* della domanda giudiziale, non si arriverebbe ad una pronuncia di



inammissibilità dell'azione per mancato rispetto del termine perentorio posto a pena di decadenza, quanto piuttosto al rilievo, in prima udienza, dell'improcedibilità della domanda per mancato effettivo svolgimento della mediazione obbligatoria sul punto. Con la conseguenza che, equivalendo ad una mancata mediazione, il Giudice dovrebbe altresì dare corso alla mediazione sulla questione "nuova", assegnando all'attore il termine per iniziare il procedimento, ai sensi dell'art. 5, co. 1 bis D.lgs n. 28/2010.

Non così nell'ipotesi in cui, fintanto che è possibile, la parte decida di modificare la domanda, nei limiti in cui è consentita la "*emendatio libelli*" (su cui v. Cass. n. 18546/2020).

I richiami della difesa di parte convenuta all'orientamento giurisprudenziale formato in materia di controversie agrarie non può essere un giusto veicolo per interpretare le disposizioni in materia di mediazione obbligatoria o di negoziazione assistita, in quanto il tentativo di conciliazione dinanzi agli appositi organi di cui all'art. 46 della L. n. 203 del 1982 rappresenta una condizione di proponibilità dell'azione (e non di procedibilità) ed è comunque solo parzialmente finalizzata a ridurre il contenzioso in materia, essendo la *ratio* ispiratrice diretta a "*salvaguardare l'interesse, di natura sostanziale, alla conservazione dei rapporti agrari e delle attività di impresa collegate all'utilizzazione del fondo*" (cfr. Cass. n. 6839/2018).

**1.11** Tornando al caso di specie, si evince l'eccezione di decadenza dall'azione ex art. 1137, co. 2 c.c. incorra proprio in quella "sovrapposizione di piani", da cui non derivano gli stessi effetti.

Il termine perentorio per l'impugnazione della delibera assembleare da parte del condomino dissenziente scadeva il 24.10.2020 (sabato) e la comunicazione di avvenuto deposito della domanda di mediazione, trasmessa in allegato, presso il COA di Pavia è stata pacificamente ricevuta dall'amministratore, a mezzo PEC, in data 23.10.2020, sicché lo stesso termine di decadenza è stato rispettato dalla parte istante.

La doglianza relativa alla mancata conoscenza "immediata" dell'oggetto (che, come detto, non rileva ai fini dell'art. 5, co. 6 del D.lgs cit. e neppure ai fini dell'art. 1137, co. 2 c.c.), non ha nemmeno inficiato il procedimento di mediazione, giacché alla prima comunicazione a cura dell'istante è seguito l'avviso di convocazione ad entrambe le parti a cura dell'Organismo in data 16.11.2020 (doc. 5 fasc.att.). Avviso accompagnato, come è dato leggere in calce, dalla "copia dell'istanza di mediazione" (tra gli allegati), ma sull'incompletezza della documentazione trasmessa, il convenuto non ha mosso rimostranze.

Deve pertanto ritenersi che, quantomeno dalla seconda comunicazione, la parte convenuta fosse stata debitamente informata anche dell'oggetto allegato all'istanza, arrivando al primo incontro davanti al mediatore professionale del 20.01.2021 in modo consapevole e informato, esprimendo per l'appunto la dichiarazione che "*non sussistono i presupposti per proseguire*" (doc. 6 fasc.att.).



**1.12** Infondata è anche la contestata genericità e diversità dell'oggetto allegato all'istanza di mediazione (doc. 8 fasc.conv.: *“L'istante intende impugnare le delibere dell'assemblea condominiale del 24/09/20 in relazione ai PUNTI 1; 3; 5 .Punti 1 .3: approvazione di bilancio preventivo e consuntivo con violazione della legge e del regolamento condominiale in relazione alla distribuzione e conteggio dell'acqua calda sanitaria. Inoltre la relazione contabile, il rendiconto e la relazione di bilancio non consentono di comprendere il contenuto delle spese esposte per incompletezza o difformità tra l'oggetto indicato e la spesa effettivamente sostenuta o richiesta. Punto 5. Nel preventivo presentato all'assemblea condominiale sono stati conteggiati costi non deliberati dall'assemblea e non di competenza del condominio ma dei singoli proprietari.”*) rispetto a quello dell'odierno giudizio.

Sono invece sufficientemente chiariti dall'istante i punti su cui si sarebbe basata la futura (ed eventuale) lite condominiale e le ragioni della controversia, senza che la formulazione in modo riassuntivo o succinto possa pregiudicare la specificazione e argomentazione di ciascuno di essi con l'atto introduttivo del giudizio, anche per altri e connessi profili, trattandosi di un onere cui è tenuto l'attore, il quale è chiamato ad indicare anche gli “elementi di diritto” su cui si fonda la domanda, i quali debbono essere spiegati nella citazione (art. 163, co. 3 n. 4 c.p.c.), così come nel ricorso (art. 125 c.p.c.), ma non necessariamente nell'istanza di mediazione (art. 4, co. 2 D.lgs 28/2010).

**2§.** Procedendo secondo l'ordine logico-giuridico delle questioni da trattare, occorre dapprima superare l'eccepita insussistenza di un reale interesse ad impugnare la deliberazione condominiale che approva bilanci e riparto di spese per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria in capo al condomino dissenziente.

Sul punto, a prescindere dall'effettivo “risparmio di spesa” che costui possa conseguire in caso di caducazione della delibera, è sufficiente il richiamo ai principi generali dell'ordinamento in tema di interesse ad agire (art. 100 c.p.c.) che, calati nel contenzioso condominiale, hanno portato (e portano) ad affermare: *“È sufficiente, per l'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., che sussista una situazione di incertezza in ordine ad un diritto controverso, incertezza che non possa essere rimossa senza l'intervento del provvedimento giudiziale.”* (cfr. Cass. n. 5443/2021).

**2.1** In particolare, in tema di azione di annullamento ex art. 1137 c.c., la giurisprudenza di legittimità ha precisato, in via del tutto maggioritaria, come *“la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni”* (cfr. Cass. n. 17294/2020; conf. Cass. n. 2999/2010; Cass. n. 4270/2001).



**2.2 Interesse che, nel caso di specie, l'attore ben evidenziato sin dal primo atto introduttivo.**

**3§.** Venendo al merito, giova premettere che, per consolidata giurisprudenza di legittimità, in tema di vizi delle delibere condominiali: *“debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto”* (cfr. Cass., Sez. Un., n. 4806/2005).

**3.1** A tali principi la Suprema Corte, nella massima composizione, ha inteso dare continuità anche con un più recente arresto (cfr. Cass., Sez. Un., n. 9839/2021), dove non si è persa l'occasione per precisare, da un lato, che *“la categoria della annullabilità è stata elevata dal legislatore a “regola generale” delle deliberazioni assembleari viziata”, e, dall'altro, che “Esistono categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge. Quanto detto vale per il concetto di “nullità” degli atti giuridici, concetto di teoria generale del diritto elaborato dalla pandettistica tedesca in contrapposizione a quello di annullabilità - del quale non può essere negato, come sempre la dottrina e la giurisprudenza hanno riconosciuto, un limitato ambito applicativo con riferimento alle deliberazioni dell'assemblea condominiale affette dai vizi più gravi”* (cfr. in motiv. Cass., Sez. Un., 14.04.2021, n. 9839).

Ne consegue che devono ritenersi affette dal vizio più grave di nullità, e perciò pure impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, co. 2 c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea che:

1) mancano originariamente degli “elementi costitutivi essenziali”, tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione (è il caso, ad es., della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale *decisum* ovvero con un oggetto non determinato, nè determinabile; o ancoradella deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica; o



della deliberazione non risultante dal verbale dell'assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta);

2) statuiscono su un oggetto "impossibile", in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto della deliberazione. L'impossibilità materiale dell'oggetto va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle attribuzioni proprie dell'assemblea, atteso che il potere deliberativo in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni";

3) hanno un contenuto illecito (art. 1343 c.c.), nel senso che il *decisum* risulta contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.

4§. Il primo motivo di doglianza, sempre seguendo l'ordine logico-giuridico, attiene all'annullabilità delle delibere di approvazione dei bilanci (consuntivo e preventivo) assunte dall'assemblea condominiale nella seduta ordinaria del 24.09.2020, perché, sostiene l'attore, l'avviso di convocazione ricevuto il 16.09.2020 (doc.2 fasc.att.) non era stato accompagnato dal registro di contabilità, conservato dall'amministratore.

#### 4.1 La censura è infondata.

L'avviso di convocazione informava tutti i condomini – dandone evidenza (con carattere maiuscolo, in grassetto e sottolineato) - della possibilità di prendere visione della documentazione contabile, prima della riunione, presso lo studio dell'amministratore, previo appuntamento (doc. 2 fasc.att.).

Tanto è sufficiente per ritenere adempiuti i doveri informativi da parte dell'amministratore del condominio.

4.2 La giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione (cfr. Cass. n. 21271/2020; conf. Cass. 15587/2018; Cass. 21966/2017).

Da un lato, però, il diritto di ciascun condomino di prendere visione e di ottenere, su semplice richiesta anche senza specifiche ragioni, il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali, non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, non deve porsi in senso contrario al principio di correttezza e non deve risolversi in un onere economico per il condominio,



dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti (cfr. Cass. n. 5443/2021)

Dall'altro lato, per quanto interessa evidenziare, non è configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (cfr. Cass. n. 21271/2021; conf. Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014; per giur. di merito conf., da ultimo, Corte App. Roma n. 148/2022 e Corte App. Napoli n. 2345/2022).

Ove tale richiesta non sia stata avanzata - come è oggetto di contestazione da parte convenuta, non smentita dall'attore - *“il singolo condomino non può invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma può impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte”* (cfr. Cass. n. 21271/2021 cit.; conf. Cass. 25693/2018).

**5§.** Premessa fattuale necessaria per esaminare gli ulteriori motivi di illegittimità della delibera impugnata - afferenti i criteri utilizzati dall'amministratore per la suddivisione tra i condomini dei costi e delle spese, nei consuntivi e preventivi, dell'acqua calda sanitaria - è la conformazione del Condominio XXXXXXXXXX

La documentazione, anche tecnica, versata in atti da entrambe le parti (doc. 12 e 13 fasc.att.; doc. 12 fasc.conv.) completa le poche allegazioni, sul punto, degli scritti difensivi e consente di contestualizzare il rapporto tra gli impianti comuni e le singole unità abitative.

**5.1** È possibile perciò affermare, mutuando quanto emerge dalle perizie tecniche di parte, che il complesso condominiale risale al 1967 ed è articolato su diversi corpi di fabbrica in numero di quattordici scale, ciascuna di sei/sette piani, per complessive centosettantasette unità immobiliari (tra abitazioni ed esercizi commerciali).

Sin dalla costruzione, ciascuna unità è stata dotata di corpi scaldanti costituiti da termosifoni gestiti con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale. La distribuzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è garantita da colonne montanti con raccordo, tramite tubazioni parzialmente interrato, alla centrale termica a generatori tradizionali a metano. Per l'acqua calda sanitaria esiste una distribuzione a parte servita da una caldaia a metano dedicata e da un sistema di accumulo con relative pompe di distribuzione. Il contatore del metano è invece unico sia per il



riscaldamento, che per l'acqua calda sanitaria, ma permetterebbe la suddivisione dei consumi attraverso un contatermie di più recente installazione.

**5.2** Pacifica è inoltre la circostanza che il Condominio non si sia dotato dei sotto-contatori per la contabilizzazione individuale dei consumi di acqua calda sanitaria, in quanto, pur se tecnicamente fattibile, l'installazione degli stessi risulterebbe eccessivamente onerosa e “non economicamente conveniente”, se rapportata ai risparmi conseguibili, secondo quanto emerso dallo studio di fattibilità asseverato demandato al tecnico incaricato dal Condominio (ing. ██████████ doc. 12, 20 e 21 fasc.conv.).

**5.3** È altrettanto documentata dal bilancio consuntivo della gestione 1.07.2019 – 30.04.2020 (doc. 4 sexies fasc.conv.) e dal bilancio preventivo sintetico per conto 1.05.2020 - 30.04.2021 (doc. 4 bis fasc.conv.) e relativi allegati, che il riparto sia stato effettuato secondo il criterio del rapporto “unità/anagrafica”. Non è contestata, anzi, è oggetto di esplicita confessione giudiziale da parte dell'amministratore del condominio (dr. ██████████ ██████████ in ragione (e nei limiti) delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c. e 2731 c.c., che il criterio utilizzato nei bilanci (sia consuntivo, che preventivo) per il riparto delle spese dell'acqua calda sanitaria, oggetto dell'odierno contenzioso, sia avvenuta in ragione del numero delle persone che occupano le singole unità abitative (v. verb. ud. 1.12.2021: “sul cap. 3): mostrati i doc. 8 e 9 fasc. attoreo, attinenti ai bilanci consuntivo 2019-2020 e preventivo 2021-2021, dichiara: “questi bilanci li ho fatti io e confermo che il criterio seguito per la ripartizione delle spese dell'acqua calda sanitaria è avvenuto per numero di occupanti gli alloggi delle unità immobiliari in condominio, come da passaggio di consegne del precedente amministratore e da delibera condominiale”).

**5.4** Orbene, all'interno di tale quadro, le principali questioni dibattute tra le parti attengono: 1. alla legittimità o meno dell'esonero del Condominio convenuto di dotarsi di sistemi di contabilizzazione individuale a consumo per le spese di acqua calda sanitaria imposti dalla legge e, quindi, l'idoneità della relazione tecnica di (non) fattibilità redatta dall'ing. ██████████ ██████████ in data 27.09.2018 (doc. 12 fasc.conv.) e, prima ancora, dalla relazione tecnica per l'implementazione di contabilizzazione individuale dei costi del riscaldamento condominiale del 19.05.2014 (doc. 24 fasc.conv.); 2. alla legittimità o meno dell'adozione e applicazione di criteri di riparto (per n. occupanti) diversi da quelli “a consumo” previsti dal regolamento condominiale del 1970 e, invece, conformi alla deliberazione assembleare del 1973; 3. alla legittimità o meno dell'applicazione, in via residuale, del criterio di riparto delle spese di acqua calda sanitaria per numero di “persone componenti il nucleo familiare” o degli “occupanti delle singole unità abitative”, rispetto al criterio legale ordinario di suddivisione per millesimi di proprietà, ai sensi dell'art. 1223 c.c.



5.5 Non si può prescindere da una disamina (senza pretese di esaustività) dell'evoluzione della normativa speciale in materia di risparmio energetico per gli edifici condominiali:

- la Legge 10/1991 ha introdotto *quorum* assembleari ridotti per l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, prescrivendo che il riparto degli oneri di riscaldamento conseguenti debba avvenire in base al consumo effettivamente registrato (v. art. 26, co. 5 e s.m. dalla L. n. 220/2012: «Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».);
- il D.lgs n. 102 del 2014 ha previsto all'art. 9, co. 5 lett. b) 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 (contatore di fornitura e sotto-contatori), prevedendo sanzioni in caso di mancata adozione;
- il D.lgs n. 141/2016 (in vigore dal 25.07.2016) ha introdotto correttivi al D.lgs n. 102/2014 per il caso di impossibilità applicative della norma UNI 10200/2015, al riguardo modificando come segue l'art. 9, comma 5 del D.lgs n. 102/2014, lett. c): «*Nei casi in cui l'uso di sotto-contatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, per la misura del riscaldamento si ricorre, a cura dei medesimi soggetti di cui alla lettera b), all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto norme tecniche vigenti, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. Eventuali casi di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.*»; lett. d): «*quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200*



*e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.»*

- il Dlgs n. 73/2020 (in G.U. 14 luglio 2020) ha apportato ulteriori modifiche all'art. 9 cit., prevedendo la sostituzione integrale del punto d) e introducendo un radicale cambiamento nella ripartizione delle spese: viene eliminato il riferimento alla norma UNI 10200, promuovendo la fatturazione dell'energia termica basata sul consumo effettivo, con salvezza per la prima stagione termica successiva alla installazione dei dispositivi per la contabilizzazione, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

Il nuovo criterio, basato sull'attribuzione a consumi volontari di almeno il 50% delle spese connesse al consumo di calore e la ripartizione della restante quota (max 50%) relativo ai consumi involontari secondo un diverso parametro, che può essere, «a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate», è espressamente previsto come “facoltativo” solo per i Condomini in cui, alla data di entrata in vigore della disposizione, si era già provveduto alla contabilizzazione del calore secondo la norma UNI 10200. Il che, al contrario, significa “obbligo” per quei Condomini che non si siano adeguati.

**5.6** Nel caso di specie, discorrendosi dell'approvazione del riparto delle spese nel bilancio consuntivo per l'anno 2019/2020 e, quindi, dei consumi riferiti prima della data di entrata in vigore del D.lgs n. 73/2020, la normativa di riferimento - ai fini del criterio di riparto delle spese di acqua calda sanitaria - è quella precedente a tale ultimo intervento legislativo. Le novità introdotte con il D.lgs n. 73/2020 sono però suscettibili di incidere sul riparto delle spese dell'anno successivo all'entrata in vigore (2020-2021), non potendo il Condominio ██████████ ritenersi facoltizzato dalla sua osservanza.



5.7 Come detto, infatti, è pacifico che anche prima dell'entrata in vigore della novella, il Condominio convenuto non ha provveduto alla contabilizzazione dei consumi secondo la norma UNI 10200, norma tecnica che si basa sul principio cardine per il quale ciascun utente paga in base all'effettivo consumo registrato, principio già conosciuto e presente sin dalla L. n. 10/1991, art. 26, comma 5.

Il criterio utilizzato dalla normativa tecnica UNI 10200 (e successive modifiche e aggiornamenti) si fonda su due sostanziali rilevi:

- quota per potenza termica impegnata (PTI): è legata al consumo involontario, in pratica alle dispersioni dell'impianto (ma non solo, rientrandovi ad es. gli oneri gestionali, costi di manutenzione e gestione dei servizi di CT e contabilizzazione del calore), variabile da un minimo del 20% a un massimo del 50% delle spese totali. Tali consumi andrebbero suddivisi in base ai millesimi di riscaldamento calcolati dal tecnico abilitato e devono tenere conto del fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, ossia della quantità di energia che ogni appartamento potrebbe idealmente prelevare per mantenere, durante l'intero periodo in cui è attivo il riscaldamento, una temperatura interna costante di 20° C;
- quota a consumo: è legata al prelievo volontario di calore nell'unità immobiliare ed è determinata sia dal livello di temperatura mantenuto nel singolo immobile dal singolo condomino, sia dalla dispersione termica dell'unità e (cioè dal livello di isolamento termico e dal tipo di serramenti installati), ma anche dalle abitudini degli occupanti.

Ciò che importa non è tanto la questione del se la norma tecnica UNI 10200 assuma valore cogente, quanto piuttosto la presa d'atto che la disciplina legislativa emergente dall'art. 26, comma 5 della L. n. 10/1991 e l'art. 9, comma 5 del D.lgs. n. 102/2014 (come modificato dall'art. 5, comma 1, lett. i, punto i, d.lgs. 18 luglio 2016, n. 141) è diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, ed assume natura di norma imperativa inderogabile, che non può essere messa in discussione da un regolamento condominiale di natura contrattuale e neppure modificata dall'assemblea di condominio, anche se quest'ultima si esprimesse in modo unanime (v. Cass. n. 28051/2018; conf. Trib. Milano, n. 10703/2018; Trib. Torino, n. 3412/2020; Trib. Brescia, n. 723/2020).

5.8 Dev'essere precisato che, nonostante sia stato terreno di scontro tra le parti, non rientra nell'oggetto di questo giudizio stabilire se e quale sistema di contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria debba o possa essere adottato nel Condomino, né il sindacato giudiziale può entrare nel merito delle deliberazioni circa l'opportunità e i motivi della decisione assunta dall'assemblea condominiale, essendo l'intervento del Giudice limitato alle ipotesi di violazione di legge e del



regolamento. Si soprassiede perciò, non ritenendone la necessità, anche da una presa di posizione sulla consulenza tecnica d'ufficio disposta in altro parallelo giudizio, tra le stesse parti, per deliberare e per vizi in parte sovrapponibili a quelle in disamina.

**5.9** Ad ogni modo, rispetto a talune questioni tecniche su cui si sono appuntate entrambe le difese (v. anche doc. 13 fasc.att., rel. ing. ██████████) possono essere di utile richiamo, non solo per l'interprete, i chiarimenti sull'applicazione dell'art. 9, co. 5 del D.lgs n. 102/2014 e s.m. resi dal Ministero dello Sviluppo Economico, Direzione generale per il mercato elettrico, le rinnovabili e l'efficienza energetica, il nucleare Divisione VII - Efficienza energetica e risparmio energetico nel Giugno 2017, in cui si legge (per quanto interessa evidenziare) che:

- *“l'impossibilità tecnica di installazione o l'inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici (art. 9, co. 5 lett. b), documentata da relazione di tecnico abilitato, può fare riferimento alla norma UNI EN 15459 (F.A.Q. 5);*
- *l'inefficienza in termini di costi indicata dalla legge (art. 9, co. 5 lett. b e c e art. 16, co. 7 del D.lgs n. 102/2014 e s.m.) non può riferirsi ad una singola unità immobiliare e quindi esimere eventualmente tale unità dalla installazione dei dispositivi previsti e dalla conseguente suddivisione dei costi secondo i consumi individuali (F.A.Q. 13);*
- *nella redazione della valutazione economica per la verifica della convenienza sotto il profilo dei costi rispetto ai risparmi attesi non devono essere considerati, quindi stimati, gli incentivi (F.A.Q. 14);*
- *la procedura suggerita per la verifica del calcolo delle differenze di fabbisogno termico per metro quadrato delle singole unità immobiliari, al fine di verificare il superamento del 50%, è di tipo iterativo, come di seguito indicato:*

- *calcolo del fabbisogno ideale di energia termica utile di due unità immobiliari (si consiglia di iniziare il calcolo dalle due unità che per esposizione e posizione potrebbero avere evidenti differenze di fabbisogni ideali);*

- *confronto dei fabbisogni per metro quadro tra le due unità immobiliari suddette e determinazione della relativa differenza. La formula da utilizzarsi è la seguente:*

***Fabbisogno termico massimo – Fabbisogno termico minimo***

***Fabbisogno termico massimo***

- *Se la differenza suddetta è inferiore al 50%, allora si procederà a valutare il fabbisogno ideale di energia termica utile di altre unità immobiliari al fine di verificare se questa superi il 50 per cento.” (F.A.Q. 17).*

**5.10** Ciò posto, tenute a mente le condizioni per l'esonero dettate dall'art. 9, co. 5 lett. d) e dall'art. 16, co. 7 del D.lgs n. 102/2014 e s.m. da D.lgs n. 141/2016, non parrebbe pienamente soddisfacente,



rispetto alle suesposte indicazioni, lo studio di fattibilità relazionato dal tecnico incaricato dal Condominio in data 27.09.2018 (doc. 12 fasc.conv.) attestante la sconvenienza economica dell'installazione dei sotto-contatori per il rilievo del consumo effettivo di acqua calda sanitaria.

**5.11** Come lamentato dall'attore, le conclusioni rassegnate (i.e. fattibilità tecnica ma sconvenienza economica delle opere necessarie per l'adeguamento alla normativa *ratione temporis* vigente) potrebbero essere inficiate *a monte* dalla modalità di raccolta delle informazioni e dei dati (per la maggior parte) attraverso fonti "non qualificate", cioè per il tramite delle autodichiarazioni dei condomini, ai quali è stata rimessa la compilazione di un questionario (non allegato alla relazione) che, seppure non vietato espressamente, attiene ad una attività preliminare e conoscitiva che è necessario che sia svolta direttamente dal tecnico abilitato (o dal progettista), ai fini di garanzia e attendibilità tecnica della fonte da cui attingere i dati riversati nella relazione asseverata. In questo caso, il monitoraggio con "inchiesta" (e non con sopralluogo) riguarderebbe poi ben 94 unità immobiliari, ossia oltre il 50% del totale degli immobili del condomino, mentre i rilievi diretti (con sopralluogo del tecnico) sarebbero stati eseguiti solo su 23 unità. Per le restanti 60 unità (117 su 177 indagate), la relazione rimanda ad un ragionamento presuntivo di "eguale condizione" degli immobili non esaminati rispetto alle unità esaminate, in via di "prima approssimazione", senza tuttavia alcuna informazione, né per diretto sopralluogo, né per "indagine conoscitiva" (con questionario). Inoltre, la conclusione per cui l'adeguamento alla normativa vigente sarebbe "*non economicamente conveniente, a livello condominiale oltre che individuale, se rapportata ai risparmi conseguibili*" appare raggiunta senza eseguire calcoli in prospettiva e senza raffronto rispetto al "peso" delle spese condominiali per l'acqua calda sanitaria sostenute o da sostenere secondo gli altri criteri che consentirebbero il riparto in proporzione all'uso che ciascuno può trarne.

**6§.** L'odierno decidere si incentra, comunque, sull'eventuale invalidità della delibera assembleare del 24.09.2020 avente ad oggetto la ripartizione in concreto delle spese relative alla gestione del servizio di acqua calda sanitaria, avvenuta (sia per il bilancio consuntivo, che nel bilancio preventivo) secondo il criterio personale.

**6.1** La domanda è fondata e merita accoglimento.

Il criterio di ripartizione dei costi e delle spese dell'erogazione di acqua calda sanitaria per il numero di persone componenti il nucleo familiare residenti in ogni unità abitativa – pacificamente applicato, sin dal 1973, dall'assemblea di condominio (v. doc. 10-14 fasc.conv.) – si pone non solo in contrasto con il regolamento di condominio del 1970 (doc. 11 fasc.att.), mai validamente modificato nel senso voluto, a maggioranza, dalla delibera assembleare del 27.06.1973 (doc. 10 fasc.conv.), ma primariamente con la legge, posto che il criterio legale ordinario dettato dall'art. 1223 c.c., nella parte in cui stabilisce che la ripartizione delle spese per le cose e servizi comuni può



essere fatta in proporzione *“all'uso che ciascuno può farne”*, non si riferisce all'elemento personale, ma a quello reale ed oggettivo dell'immobile servito (non a caso, l'obbligo di contribuzione di ciascun condomino posto dall'art. 1223 c.c. ha natura di obbligazione *propter rem*).

**6.2** L'interpretazione giurisprudenziale ha parimenti precisato che le spese del riscaldamento centralizzato possono essere validamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite solo ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso (cfr. Cass. n. 22573/2016; conf. Cass. n. 19651/2017; Cass. n. 6128/2017). Tale criterio legale di ripartizione delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, come visto in precedenza, risale già alla L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, il quale, peraltro, costituisce applicazione di specie del criterio generale previsto dall'art. 1123 c.c., comma 2. (cfr. Cass. n. 28282/2019).

Conseguentemente, in un caso analogo, la Suprema Corte ha già avuto modo di affermare che: *“In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in base ai valori millesimali, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona o calcolo “per teste” in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno.”* (cfr. Cass. n. 17557/2014).

**6.3** L'impossibilità di ricorrere al criterio di riparto per consumo effettivo o la necessità di dover differenziare le varie condizioni (per uso, destinazione, ubicazione, ecc.) in cui versano le singole unità immobiliari servite dall'impianto centralizzato, non giustifica l'utilizzo del criterio presuntivo su base personale. Per rispondere alle preoccupazioni destinate dal Condominio anche negli scritti conclusionali circa la sperequazione che deriverebbe dall'applicazione del criterio millesimale per talune unità immobiliari (ad es. banche e negozi), le quali, pur essendo allacciate all'impianto centralizzato, si troverebbero a pagare *“migliaia di euro per l'acqua calda”* senza farne concreto utilizzo, sovviene l'art. 1223, co. 2 c.c. che nello stabilire, in deroga al comma 1, la ripartizione fra i condomini delle spese inerenti alla conservazione del godimento della cosa comune non in base al valore della proprietà di ciascuno ma all'uso che ciascun condomino può fare della cosa stessa, consente l'adozione di altri criteri di misura, che siano più idonei a dare una giusta redistribuzione dei consumi possibili.

Nel fare applicazione di detta norma, però, deve aversi riguardo non al godimento effettivo, bensì *“al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che quella del condomino è un'obbligazione “propter rem” che trova fondamento nel diritto di proprietà sulla*



*cosa comune, sicché il fatto che egli, potendo godere della cosa comune, di fatto non la utilizzi, non lo esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette” (cfr. Cass. n. 13160/1991).*

Orbene, la ripartizione secondo il criterio anagrafico per unità abitativa, richiamando sul punto le motivazioni della Cassazione in un caso analogo, *“soltanto apparentemente risponde a esigenze pratiche e di semplificazione, perchè in realtà è fonte di controversie nel momento dell'accertamento, finendo con il rimettere all'amministratore un compito di vigilanza e di controllo - la verifica, al di là dei dati anagrafici, di una stabilità di dimora o di convivenza che si realizza in ogni unità immobiliare - che evidentemente fuoriesce dalle sue attribuzioni, perchè tocca le relazioni personali e di vita di ciascun condomino” (cfr. Cass. n. 17557/2014; conf. Cass.n. 3712/2003).*

**6.4** Non è poi predicabile, quale “diversa convenzione” in deroga all’art. 1223, co. 1 c.c., l’aggiunta e/o sostituzione del criterio “del numero di persone costituenti il nucleo familiare” a quello del “consumo risultante dai singoli contatori”, unico originariamente previsto dal regolamento di condominio del 1970, apportata con deliberazione approvata dall’assemblea condominiale in data 27.06.1973, a maggioranza dei votanti anziché all’unanimità, e tantomeno per comportamento concludente reiterato nel tempo da parte dell’organo decidente.

**6.5** In proposito, vale sottolineare che le attribuzioni dell’assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, ex art. 1135, n. 2 e 3 c.c., alla verifica e all’applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l’art. 1123 c.c. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l’assemblea che a maggioranza delibera di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge e quelli convenzionalmente stabiliti (delibere cd. normative) si troverebbe a operare in difetto assoluto di attribuzioni (cfr. tra le tante Cass. n. 29220/2018).

Il “pacifico orientamento” richiamato dalla difesa del Condominio a sostegno della modificabilità per “*facta concludentia*” (cfr. Cass. n. 13004/2013), riguarda le tabelle millesimali che, infatti, sia all’atto dell’approvazione, che per quello di revisione, non assumono natura negoziale (cfr. Cass., Sez. Un., n. 18477/2010). Su di esse, peraltro, il più recente orientamento di legittimità, proprio facendo leva sul richiamo che l’art. 68 disp.att.c.c per le tabelle millesimali al “regolamento di condominio”, al quale sono allegate, esclude potersi dare seguito alla “prassi derogatoria” e modificativa per “*facta condudentia*” (cfr. Cass., sez. VI-2, n. 30305 del 14.10.2022; conf. Cass. n. 26042/2019).

**6.6** Costituisce, pertanto, principio di diritto costante e consolidato quello per cui: *“Per la modifica di clausole del regolamento di condominio contrattuale è richiesto il consenso, manifestato in*



forma scritta "ad substantiam" di tutti i partecipanti alla comunione, non essendo sufficiente il consenso manifestato dai partecipanti al condominio per fatti concludenti" (cfr. Cass., Sez. Un., n. 943/1999) ovvero "non essendo a tal fine rilevante il mero comportamento tenuto dai condomini in altre assemblee o in sede extra assembleare" (cfr. Cass. n. 21965/2017; conf. Cass. n. 21298/2007). Perciò, in tema di ripartizione delle spese condominiali (nella specie: spese del servizio di fornitura dell'acqua calda), "i criteri stabiliti dai commi 1 e 2 dell'art. 1123 c.c. possono essere derogati, secondo quanto prescrive espressamente l'indicata norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini interessati." (cfr. Cass. n. 1253/1985; id. Cass. n. 1513/1976; Cass. n. 3463/1975; conf. da ult. Cass. n. 1798/2022). "Viene, dunque, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. 19 marzo 2010, n. 6714; Cass. 27 luglio 2006, n. 17101; Cass. 8 gennaio 2000, n. 126)." (cfr. Cass. n. 21086/2022).

**6.7** Dai rilievi e principi sopra ripercorsi, condivisi anche dopo l'ultimo arresto delle Sezioni Unite, si può in definitiva affermare che: "le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro. Diversamente, sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato." (cfr. Cass. n. 1059/2022; conf. Cass., Sez. Un., n. 9839/2021 e Cass., Sez. Un., n. 4806/2005).

**6.8** Ne consegue che le delibere dell'assemblea condominiale del 24 settembre 2020 di approvazione del bilancio consuntivo 2019/2020 e del bilancio preventivo 2020/2021 che dispone la ripartizione dei costi e delle spese di acqua calda sanitaria con il criterio personale, anziché con i criteri stabiliti dall'art. 1223, co. 1 e 2 c.c., vanno annullate, mentre - sia pure in via incidentale - va accertata la radicale nullità della deliberazione assembleare del 27.06.1973 di modifica, a maggioranza, del criterio di riparto delle spese di acqua previste dal regolamento condominiale del 1970 per difetto assoluto di attribuzioni.

**6.9** Rimangono assorbite le altre censure, non senza rilevare che anche sotto il profilo meramente quantitativo e contabile, l'importo postato a bilancio consuntivo di € 58,421,18 per l'acqua calda sanitaria non può corrispondere ai consumi reali, posto che l'importo è dato dalla lettura del contatore risultato, tuttavia, non funzionante per tutta la stagione 2019-2020, come risulta dimostrato in sede di prova testimoniale dalla deposizione resa dal titolare dell'impresa al quale è



stata demandata la gestione e manutenzione dell'impianto centralizzato [REDACTED] di [REDACTED] C. S.r.l.) all'udienza del 1.12.2021 (Interrogato sui capitoli ammessi nella II memoria ex art. 183, co. 6 c.p.c. di parte attrice, risponde: *"sul cap. 4): si è vero, il sopralluogo l'ha fatto mio nipote [REDACTED] [REDACTED] il contatore dell'acqua calda era guasto, era fermo, abbiamo fatto anche una relazione dove si diceva questo. ADR: non c'è stato modo di aggiustarlo o sostituirlo durante l'anno? Risposta: no, non ci è stato dato mandato. Abbiamo preso il condominio ad ottobre 2019 e diciamo riservandoci di dire le anomalie che riservava la contabilizzazione e il mese dopo abbiamo fatto una relazione con delle anomalie, tra queste c'era il contatore dell'acqua calda."* Interrogato a prova contraria della III memoria ex art. 183 c.p.c. di parte convenuta, risponde: *"sul cap. 2): mostrato il doc. 18, risponde queste sono le letture del 4 maggio 2020. ADR: quando un contatore è guasto la lettura si può fare lo stesso? Risposta: sì guasto vuol dire che non gira, cioè non vanno su i numeri, quindi il valore che mi viene mostrato è sì del 4 maggio 2020 ma posso dire con certezza che sarebbe la stessa ove rilevata successivamente o antecedentemente giacché proveniente da contatore guasto, che dà cifre immutabili. Confermo che a quella data del 13 luglio 2020 non ho comunicato il guasto all'amministratore Cornelli, ma in seguito ad una richiesta di rottura, il 25 giugno 2020, comunicavo il guasto del contatore e segnalavo che se il contatore non fosse stato sostituito i consumi sarebbero stati identici a quello dello scorso anno."*).

7§. Le spese del giudizio, determinate non in relazione all'accoglimento o rigetto di una singola eccezione o difesa ma in base al risultato finale e complessivo della lite (cfr. tra le tante Cass. n. 22222/2021), seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate in dispositivo, secondo i parametri dettati dal D.M. 55/2014 e s.m. s.m. da ultimo con D.M. 147/2022, il quale trova applicazione con riferimento alle *"prestazioni professionali esaurite successivamente alla sua entrata in vigore"*, ossia da far data dal 23.10.2022 (art. 6 D.M. cit.) (valore della domanda indeterminabile, scaglione di valore assunto ex art. 5, co. 6 D.M. cit. tra € 26.001,00 e € 52.000,00; tutte le fasi, valori medi).

7.1 Sussistono giusti motivi, dettati dall'assenza di orientamenti consolidati sulla specifica questione controversa, per compensare le spese e competenze della fase di mediazione obbligatoria.

7.2 Non si fa luogo alla sollecitata pronuncia di risarcimento per responsabilità processuale aggravata ex art. 96, co. 1 e 3 c.p.c., non ricorrendone i presupposti, ulteriori e diversi rispetto alla sola soccombenza.

**P.Q.M.**

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:



- accoglie la domanda promossa da [REDACTED] e per l'effetto annulla le deliberazioni assunte dall'assemblea del Condominio [REDACTED] del 24.09.2020 di approvazione del bilancio consuntivo della gestione 2019-2020 e del bilancio preventivo conto 2020-2021 in base alla ripartizione delle spese dell'acqua calda sanitaria in violazione del criterio previsto dal regolamento di condominio e dalla legge;
- condanna la parte soccombente al rimborso delle spese di lite in favore della parte vittoriosa, che si liquidano in € 545,00 per spese esenti, € 7.616,00 per compensi di giudizio (di cui € 1.701 fase studio; € 1.204 fase intr.; € 1.806 fase istr., € 2.905 fase decis.), oltre al 15% rimb.forf. per spese generali, IVA e CPA dovute come per legge;
- compensa interamente le spese e competenze della fase di mediazione obbligatoria.

**Così è deciso in Pavia, li 19 dicembre 2022**

**Il Giudice**

*dott. Giacomo Rocchetti*

