



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

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. [REDACTED] del Ruolo Generale per l'anno 2021,

TRA

[REDACTED]

ATTORI

E

[REDACTED]

CONVENUTO

E

[REDACTED]

CONVENUTO

NONCHE'

[REDACTED]

INTERVENUTA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto introduttivo ritualmente notificato al Condominio di [REDACTED]; [REDACTED]/2021
 nonché al sig. [REDACTED], gli attori indicati in epigrafe [REDACTED] etendo di essere
 comproprietari di una porzione di un immobile contraddistinto con il n. [REDACTED] ricompreso
 nello stabile condominiale, hanno chiesto all'intestato Tribunale quanto segue:

“Piaccia all’Ill.mo Giudice adito, per tutto quanto sopra esposto, contrariis reiectis:

a) dichiarare la nullità della delibera condominiale del 19.09.2019 nelle seguenti parti: - sub. n. 1 dell’O.d.G. con il quale si è provveduto alla “Approvazione del consuntivo gestione 2018/2019 e del relativo piano di riparto” e/o di ogni altro atto presupposto o consequenziale; - sub. n. 3 dell’O.d.G. con il quale si è provveduto alla “Approvazione del preventivo gestione 2019/2020 e del relativo piano di riparto” e/o di ogni altro atto presupposto o consequenziale; - sub. n. 4 dell’O.d.G. con il quale, sulla richiesta di revisione delle tabelle millesimali, l’Assemblea ha rilevato che “..si tratta di una problematica interna tra i condomini [REDACTED], estraneo pertanto il Condominio”; - sub n. 5 dell’O.d.G. (“..deliberazioni in merito alla creazione, da parte di un tecnico qualificato, di una nuova tabella di riscaldamento che recepisca i dettami previsti dal D.lgs n. 102/2014 ”), ha ritenuto di poter “sospenderlo momentaneamente” per dar modo di esaminare con “maggiore tranquillità” quanto recita il D. lgs. n. 102/2014 , nonché di ogni altro atto presupposto o consequenziale;

b) provvedere alla rettifica o modifica ex art. 69 disp. att. cod. civ., del valore millesimale attribuito in Tabella di proprietà generale all’unità immobiliare di proprietà degli istanti - [REDACTED] - salvo altre;

c) provvedere alla dichiarazione di nullità, all’occorrenza, del deliberato assembleare del 22.04.2009, del deliberato assembleare del 04.03.2020 nella parte in cui stabilisce che il consumo involontario debba essere ripartito tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, e/o alla rettifica o modifica, ex art. 69 disp. att. cod. civ., salvo altro, dell’onere di “partecipazione” attribuito all’unità immobiliare di proprietà degli istanti - [REDACTED] - in relazione alla gestione ed al consumo dell’impianto centralizzato di riscaldamento;

d) per l’effetto, condannare il Condominio convenuto alla restituzione di tutti gli oneri condominiali versati in eccedenza al dovuto da parte attrice e per come saranno quantificati in corso di causa a seguito dell’espletanda attività istruttoria.

Con vittoria delle spese di lite, sia della fase di Mediazione che del presente giudizio, oltre accessori di legge, ex D.M. n. 55/2014 e s.m.i.”

Rappresentavano che in data 28.10.2019 era stata da essi depositata istanza di mediazione con la quale avevano impugnato la delibera resa dall’assemblea dei condomini in data 19/9/2019 su alcuni degli argomenti dell’o.d.g., e precisamente il punto 1 (“Approvazione consuntivo gestione 2018/19 e relativo stato di riparto”), il punto 3 (“Approvazione preventivo gestione 2019/20 e relativo stato di riparto”), il punto 4 (“Richiesta di revisione delle tabelle millesimali da parte della condomina [REDACTED]”) e il 5 (“Deliberazioni in merito alla creazione, da parte di un tecnico qualificato, di una nuova tabella di riscaldamento che recepisca i dettami previsti dal D.lgs. 102/2014”) ritenendo i suddetti deliberati invalidi. Richiedevano, altresì, già in tale sede che si provvedesse, ai sensi dell’art. 69 disp. att. c.c.,

alla revisione delle tabelle di proprietà in quanto affette da [REDACTED] e contestavano la ripartizione degli oneri relativi al servizio di riscaldamento che avveniva, a loro dire, in violazione alla normativa, di natura imperativa, applicabile in materia. La mediazione si concludeva con esito negativo e gli attori erano costretti a promuovere il presente giudizio.

A supporto delle spiegate domande gli attori hanno sostenuto che i millesimi di proprietà generale attribuiti all'unità immobiliare di loro proprietà ([REDACTED]) sarebbero stati frutto di un palese errore in quanto maggiori di quelli effettivi. Difatti, considerando la sola metratura dei due appartamenti siti nel medesimo piano e delle relative pertinenze ed il totale dei millesimi del piano in 199/1000, quello di proprietà degli attori avrebbe dovuto avere 102,53/1000 mill., a fronte degli attuali 109/1000, invece quello di proprietà del [REDACTED] (proprietario dell'appartamento [REDACTED]) ne avrebbe dovuti avere 96,47/1000 a fronte degli attuali 90/1000.

Quanto, invece, alle contestazioni in merito alla errata ripartizione degli oneri riferiti al riscaldamento, gli attori assumevano di aver più volte richiesto al Condominio convento di adeguarsi alla disciplina introdotta dal D. Lgs. n. 102/2014 e s.m.i. per il calcolo dei c.d. consumi involontari e che il loro appartamento era già distaccato dall'impianto centralizzato fin dal 2003 mentre l'assemblea con delibera del 19.09.2019, dapprima decideva di soprassedere a tale adeguamento per poi decidere, nella successiva riunione del 10.12.2019 (solo a seguito dell'avvio della mediazione da parte degli attori), di affidare all'Ing. [REDACTED] la redazione di una Tabella millesimale di riscaldamento secondo i dettami previsti dal D. Lgs. n. 102/2014. Tuttavia, nella successiva assemblea del 04.03.2020, i condomini, nonostante la redazione della tabella di riscaldamento da parte del tecnico, avrebbero deciso applicare una "*quota di consumo involontario del 22% da ripartire secondo la tabella millesimale di proprietà*" anziché sugli effettivi consumi come sarebbe stato invece indicato dal tecnico. Gli attori hanno ritenuto il criterio scelto dal Condominio lesivo dei loro diritti di compartecipazione per eccesso, ritenendo, che il criterio da adottarsi doveva essere rapportato all'esatta misurazione delle dispersioni da ripartire tra tutti i condomini attraverso l'installazione di un misuratore di calore alla centrale termica e sue derivazioni; gli attori, pertanto, hanno ritenuto anche tale delibera nulla in quanto adottata in violazione di norma imperativa. Del pari nulla doveva considerarsi, a dire sempre degli attori, la delibera presupposta adottata dai condomini nella seduta del 22.04.2009 con la quale l'assemblea aveva deciso di attribuire agli attori la quota pari al 30% del consumo involontario sempre calcolato sui millesimi di proprietà. Dalla violazione di tali criteri sarebbe derivato un ingiustificato arricchimento del Condominio convenuto con conseguente domanda di restituzione di tutte le somme pagate in eccesso da parte attrice in relazione all'unità immobiliare di loro proprietà, somme da quantificare in corso di causa.

Si costituiva in giudizio il convenuto Condominio contestando q[REDACTED] x adevrso dedotto, richiesto ed argomentato dagli attori. In merito alla domanda proposta dagli attori ex art. 69 disp. att. c.c. di revisione delle tabelle di proprietà, il Condominio precisava che la consistenza dell'appartamento degli attori derivava dal frazionamento dell'unico appartamento contraddistinto con l'int. n. 6 e che l'altra consistenza era proprio di proprietà dell'altro convenuto [REDACTED]. Evidenziava, infatti, che l'appartamento int. 6 era stato, dopo l'acquisto da parte degli attori, frazionato in due separati immobili contrassegnati rispettivamente con il n. [REDACTED] quello del [REDACTED] e con il n. [REDACTED] quello dei [REDACTED] per volontà dell'originario acquirente (la madre degli attori) e che di tale frazionamento veniva reso edotto l'amministratore dell'epoca mediante una comunicazione. Il Condominio precisava al riguardo che il valore millesimale assegnato all'originario appartamento int. 6 dal costruttore dell'edificio e riportato nella Tabella millesimale "A" di proprietà generale allegata al regolamento contrattuale di condominio era rimasto invariato e pari a 199 mill. come del resto acclarato dagli stessi attori e che, pertanto, nessuna contestazione vi era in merito a detta caratura millesimale. Evidenziava il Condominio che gli attori, insieme con l'altro proprietario [REDACTED] con lettera del 9/2/2000, subito dopo l'acquisto dei rispettivi appartamenti, notificavano all'amministratore del Condominio *"che la ripartizione degli oneri condominiali e di riscaldamento va effettuata come segue: 55% a carico [REDACTED] e 45% a carico [REDACTED]"* e dunque, mill. 109 per gli attori e mill. 90 per la proprietà [REDACTED].

L'amministratore, pertanto, non aveva fatto altro che adeguarsi alla volontà espressa dai nuovi proprietari di suddividere la caratura secondo le indicazioni da loro fornite.

Tanto premesso, il Condominio ha assunto che non vi sarebbe alcun errore nelle tabelle la cui caratura complessiva è rimasta invariata mentre questioni attinenti una ripartizione interna tra i due proprietari, alla validità degli accordi da essi presi, erano da considerare estranee al Condominio con esclusione dei presupposti per richiedere ed ottenere dal Condominio una revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. Conseguentemente, anche l'impugnativa delle delibere adottate dall'assemblea del 19/9/2019 ai punti 1 e 3 dell'o.d.g. fondate su tale presunto errore (approvazione dei bilanci consuntivi 2018/19 e preventivi 2019/2020) doveva ritenersi del tutto infondata mentre sul punto 5 dell'o.d.g. l'assemblea non aveva adottato alcuna decisione.

Quanto, invece, alle censure mosse dagli attori alla errata ripartizione degli oneri relativi al riscaldamento, il Condominio precisava in punto di fatto che, contrariamente alla parziale ricostruzione fornita dagli attori, (i) l'impianto centralizzato del riscaldamento era esistente fin dalla costruzione dell'edificio condominiale (1938), come anche evincibile dal regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, (ii) fino all'anno 2000 l'appartamento degli attori- così come quello del convenuto [REDACTED]- era allacciato all'impianto comune, (iii) nel 2003 gli attori e l'altro convenuto [REDACTED] provvedevano al distacco dall'impianto

centralizzato dotandosi di un impianto autonomo rimanendo proprietari dell'impianto centralizzato con tutti gli oneri conseguenti di legge, (iv) l'assemblea del 22/4/2009 deliberava all'unanimità, con il voto favorevole degli stessi attori (oltre che del convenuto [REDACTED]), di applicare ai condomini distaccati una percentuale dei costi per il consumo involontario pari al 30%, (v) il Condominio, entrata in vigore la nuova normativa del 2014, essendosi già dotato di valvole termostatiche, mutava l'alimentazione da gasolio a gas metano e convocava l'assemblea per il giorno 19/9/2019 con all'o.d.g. il punto 5 per deliberare sulla predisposizione di una nuova tabella di riscaldamento secondo quanto previsto dal D.lgs. 102/2014 decisione poi rimandata alla successiva riunione del 10/12/2019 nella quale veniva nominato il tecnico per la predisposizione della nuova tabella millesimale di riscaldamento, (vi) con la delibera del 4/3/2020, i condomini, esaminata la relazione tecnica e preso atto delle modifiche legislative nel frattempo intervenute (nello specifico della percentuale prevista dalla UNI 10200) e considerato che sussistevano differenze di fabbisogno termico superiori al 50% come acclarato dallo stesso tecnico nella relazione, deliberava, esercitando un suo pieno diritto, di non avvalersi della nuova tabella millesimale che il tecnico aveva, comunque, elaborato ma di ripartire le spese secondo la tabella millesimale di proprietà, indicando la quota di consumo involontario nella misura del 22%, percentuale conforme al dettato legislativo e, in ogni caso, inferiore rispetto alla precedente adottata con delibera del 2009 (pari al 30%) a tutto vantaggio degli attori.

Sul punto, pertanto, il Condominio ha evidenziato che:

- a) l'impugnativa proposta avverso il contenuto di cui al punto 5 dell'o.d.g. della delibera del 19/9/2019 è inammissibile per mancanza del presupposto dell'azione in quanto l'assemblea non ha assunto alcuna decisione sul punto;
- b) l'impugnativa avverso il deliberato del 22.4.2009 è improponibile ed inammissibile, avendo gli attori concorso con il voto favorevole a formare la decisione pienamente condivisa e non affetta da alcun vizio di nullità;
- c) l'impugnativa avverso la delibera del 4/3/2020 è, in ogni caso, inammissibile in quanto tardiva posto che, essendo stata resa in piena conformità del dettato legislativo, non è affetta da alcun vizio di nullità, ed è stata proposta oltre il termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c.; inoltre, la stessa è carente di interesse avendo gli attori da tale delibera tratto un vantaggio determinato dalla riduzione della contribuzione sul consumo involontario (pari al 22%) rispetto a quella convenuta con la delibera del 2009 (30%).

All'esito il Condominio ha così concluso: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, rigettare le domande tutte proposte da [REDACTED] e [REDACTED] - sia quelle dirette alla impugnativa delle delibere assembleari del 19/9/2019, del 22/4/2009 e del 4/3/2020, sia quelle dirette ex art. 69 disp. att. cod. civ. alla rettifica o modifica della tabella di proprietà generale e dell'onere di*

partecipazione alle spese del riscaldamento attribuito all'unità immobiliare [REDACTED], sia, infine, quella diretta alla restituzione degli eventuali oneri condominiali pagati in eccedenza – perché improponibili nei confronti del Condominio e, comunque, inammissibili ed infondate in fatto ed in diritto per i motivi illustrati nel presente scritto. Con la condanna degli attori al pagamento delle spese di lite”.

Si è costituito in giudizio anche [REDACTED] anch'esso impugnando e contestando quanto ex adverso dedotto e richiesto dagli attori. Confermava anch'esso in punto di fatto che in origine i due appartamenti costituivano un'unica unità abitativa e che solo dopo l'acquisto si era provveduto alla divisione in due autonomi appartamenti mentre fu proprio la madre degli attori, [REDACTED] [REDACTED], a determinare il riparto delle quote condominiali (originariamente riferite all'intero piano) nella misura del 55% per l'appartamento di proprietà [REDACTED] e del 45% per quello di proprietà [REDACTED] in relazione alla diversa estensione degli stessi e che detta ripartizione era stata formalizzata con la scrittura privata del 9.2.2000 redatta dalla Sig.ra [REDACTED], sottoscritta dagli odierni attori e consegnata all'amministratore per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale e per il calcolo dei millesimi. Pertanto, alcuna fondatezza poteva assumere la richiesta di modifica delle tabelle millesimali ex art. 69 disp. att. c.c.. posto che la determinazione interna delle quote era stata voluta ed accettata dalle parti contrattualmente. Quanto invece, alla domanda riferita alla necessità di adeguare, in relazione a sopravvenienze legislative, i criteri di riparto delle spese di riscaldamento, il convenuto dichiarava di aderire alla domanda avanzata dagli attori ritenendo non corretto il criterio applicato con la delibera dell'assemblea impugnata dagli attori e concludeva come segue: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni istanza, deduzione ed eccezione di controparte disattesa: - In via principale nel merito: rigettare le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto per le ragioni tutte addotte; - In ogni caso, con vittoria di spese e compensi di causa”*.

Interveniva volontariamente in giudizio ad adiuvandum con atto depositato il 2/2/2022, a ministero del medesimo difensore degli attori, la sig.ra [REDACTED] (madre degli attori), la quale, divenuta nelle more proprietaria della quota pari a 4/6 della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile per cui è causa, ne sosteneva le ragioni, *“richiedendo l'accoglimento delle conclusioni dagli stessi formulate nei confronti delle parti convenute”*.

Esperita nuovamente la mediazione, sono stati concessi alle parti i termini di cui all'art 183, co. 6 c.pc. e questo giudicante, con ordinanza riservata del 30 settembre 2022, rigettava le istanze istruttorie formulate dall'attore e parte intervenuta (interrogatorio formale, prova testimoniale e CTU) e, acquisiti *hic et inde* i documenti di causa, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 28 marzo 2023. Precisate le conclusioni in detta udienza, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.pc.. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

In via preliminare a fronte della reiterazione da parte degli attori delle istanze istruttorie avanzate con la prima memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c. e della conseguente richiesta di rimessione della causa sul ruolo istruttorio, si precisa quanto segue.

Il difensore degli attori in relazione alle domande proposte ha affermato nella comparsa conclusionale che *“...il Tribunale adito, nell'interesse di tutte le parti del giudizio, al fine di evitare un giudizio di appello e - comunque - per il principio costituzionale del c.d. "giusto processo" di cui all'art. 111 Cost., dovrebbe rimettere la causa sul ruolo istruttorio.”* (cfr. pag 2 comparsa conclusionale) e, ancora, ha affermato che *“Parte istante ha chiesto - come da suo diritto/obbligo ex art. 2697 cod. civ. - di comprovare i fatti costitutivi della propria domanda (l'errore/divergenza di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. - erroneità dei criteri di ripartizione degli oneri condominiali relativi al servizio di riscaldamento) e l'infondatezza delle difese dei convenuti (in particolare, la sussistenza di una convenzione tra le parti, in deroga ai criteri legali di ripartizione delle spese).”* (cfr. pag. 4, comparsa conclusionale). In ordine alla consulenza non concessa parte attrice ha ritenuto che la richiesta di CTU non fosse affatto esplorativa e ha concluso dichiarando nella medesima comparsa conclusionale *“Diversamente, ossia in caso di rigetto delle domande di Parte attrice senza rimessione della causa sul ruolo istruttorio, sarà inevitabile il ricorso al Giudice di secondo grado.”* (cfr. pag. 5 della comparsa conclusionale).

In sostanza, ad avviso degli attori (ed anche per l'intervenuta [REDACTED], assistita dalla medesima difesa), il presente procedimento non si sarebbe svolto secondo i principi costituzionali del “giusto processo” e sarebbe stato violato un ben preciso diritto alla prova. Richiamando alcune pronunce, gli attori ritengono che non siano state fornite adeguate motivazioni con l'ordinanza di rigetto resa da questo Giudice.

Ai fini di una migliore comprensione si riportano di seguito integralmente le istanze istruttorie avanzate dagli attori nella seconda memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c.

“Sulla domanda di revisione della Tabella millesimale di proprietà generale ex art. 69 disp. att. cod. civ. si chiede:

1. ammettersi **interrogatorio formale** del convenuto arch. [REDACTED] sulle seguenti circostanze:

a) Vero è che la comunicazione all'Amministratore del 09.02.2000 (in all. 8), in merito al criterio di ripartizione degli oneri condominiali e di riscaldamento tra i due appartamenti [REDACTED] e [REDACTED], criterio indicato nel 55% a carico [REDACTED] e nel 45% a carico [REDACTED], venne redatto e sottoscritto sull'erroneo presupposto che l'appartamento [REDACTED] di proprietà [REDACTED], avendo una stanza in più, dovesse pagare la maggiore percentuale di cui sopra;

b) Vero è che al momento della sottoscrizione della citata comunicazione all'Amministratore del 09.02.2000, nell'indicare le citate percentuali del 55% a carico [REDACTED] e nel 45% a carico [REDACTED], non vi era alcuna consapevolezza, volontà o motivazione di derogare ai criteri legali di ripartizione degli oneri condominiali e di riscaldamento;

c) Vero è che sussiste ad oggi un'obiettiva divergenza tra il valore millesimale [REDACTED] e il valore millesimale attribuito dalle tabelle vigenti all'unità immobiliare [REDACTED] di proprietà [REDACTED]/[REDACTED] ed all'unità immobiliare [REDACTED] di sua proprietà, salvo ulteriori divergenze relative ad altre unità immobiliari.

2. ammettersi **interrogatorio formale** del dott. [REDACTED], n.q. di Amministratore pro tempore del Condominio convenuto, sulle seguenti circostanze:

a) Vero è che pur avendo l'appartamento [REDACTED] di proprietà [REDACTED] una superficie totale di circa 306,25 mt, e l'appartamento [REDACTED] di proprietà [REDACTED]/[REDACTED] una superficie totale di circa mt. 325,5, ciò non giustifica la diversa caratura millesimale di cui in tabella di proprietà generale;

b) Vero è, infatti, che gli appartamenti di cui al piano secondo e quarto, pur avendo le stesse differenze di superficie rispetto a quelli di cui al terzo piano (appartamenti di proprietà [REDACTED]/[REDACTED] e [REDACTED]), non hanno la stessa differenza di millesimi nell'attuale Tabella di proprietà generale;

c) Vero è, pertanto, che sussiste ad oggi un'obiettiva divergenza tra il valore millesimale effettivo e il valore millesimale attribuito dalle tabelle vigenti all'unità immobiliare [REDACTED] di proprietà [REDACTED]/[REDACTED], salvo ulteriori divergenze relative ad altre unità immobiliari.

3. ammettersi **prova testimoniale** sui seguenti capitoli:

a) Vero è che l'appartamento [REDACTED], di proprietà [REDACTED]/[REDACTED], e l'appartamento [REDACTED], di proprietà [REDACTED], siti entrambi al terzo piano dell'edificio condominiale, hanno una diversa consistenza di superficie, ossia l'appartamento [REDACTED] ha una superficie totale di circa 325,5 mt, mentre l'appartamento [REDACTED] ha una superficie totale di circa 306,25 mt;

b) Vero è che la predetta differenza di superficie tra i due appartamenti [REDACTED] e [REDACTED], non giustifica l'attuale diversa caratura millesimale degli stessi;

c) Vero è che Lei ha redatto la Relazione del 23 luglio 2020 in atti (all. 3 fasc. di parte attrice), e ne conferma il contenuto nella parte in cui rileva - sulla scorta della documentazione esaminata - una divergenza fra i valori effettivi delle unità immobiliari [REDACTED] e [REDACTED] e quelli indicati nella Tabella millesimale di proprietà generale dell'edificio condominiale;

Sui capitoli da a) a c) si indica a teste il Geom. [REDACTED], con studio in [REDACTED], 00185 Roma. Sui capitoli da a) a b) si indica a teste l'arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED] 4, 00186 Roma.

4. si chiede, inoltre, **disporsi c.t.u. tecnica** al fine di accertare e/o confermare, per quanto dedotto e comprovato da parte attrice, che vi è una obiettiva divergenza tra il valore millesimale effettivo e il valore millesimale attribuito dalle tabelle vigenti all'unità immobiliare [REDACTED] di proprietà [REDACTED]/[REDACTED], salvo ulteriori divergenze relative ad altre unità immobiliari [ad esempio, l'appartamento sub 3), piano primo – T – S 1, che ha una consistenza di 14 vani ed una R.C. base di 7447,34 e che, quindi, per il Catasto, è il più ampio dell'intero stabile, ed al quale sono attribuiti solo 85 millesimi].

II. Sulla (ancora errata) ripartizione degli oneri relativi al servizio di riscaldamento, si chiede:

1. ammettersi interrogatorio formale del dott. [REDACTED] n.q. di Amministratore pro tempore del Condominio convenuto sulle seguenti circostanze:

a) Vero è che nel 2010 il Condominio decideva di sostituire la vecchia caldaia, inquinante e poco efficiente, con una più moderna a gas metano e di installare negli appartamenti allacciati alla nuova centrale termica valvole termostatiche e ripartitori di calore;

- b) Vero è che l'appartamento [REDACTED] non è stato mai allacciato all'attuale impianto termico di riscaldamento a servizio del Condominio di [REDACTED];
- c) Vero è che solo a seguito delle numerose richieste dei sig.ri [REDACTED] - i quali anche in virtù dell'entrata in vigore del D. Lgs. n. 102/2014 invocavano la revoca o la modifica del deliberato assembleare del 22.04.2009 - Lei ha convocato in argomento l'assemblea condominiale del 19.09.2019;
- d) Vero è che se il Condominio si fosse adeguato al D. Lgs. n. 102/2014 nel 2015 o 2016, quando cioè il piano attico non si era ancora frazionato in 2 distinte unità immobiliari, non si sarebbero riscontrate variazioni di fabbisogno di energia termica superiori al 50% al metro quadrato tra gli appartamenti e, di conseguenza, il Condominio sarebbe stato obbligato ad applicare, al fine della corretta ripartizione delle spese di riscaldamento, i criteri redatti da un tecnico e calcolati secondo la norma UNI 10200:2015 e s.m.i. (così come da successiva Relazione dell'Ing. [REDACTED]).

2. ammettersi **prova testimoniale** sulle seguenti circostanze:

- a) Vero è che l'appartamento [REDACTED] di proprietà [REDACTED] non è stato mai allacciato all'attuale impianto termico di riscaldamento a servizio del Condominio di [REDACTED];
- b) Vero è che se il Condominio convenuto si fosse adeguato al D. Lgs. n. 102/2014 nel 2015 o 2016, quando cioè il piano attico non si era ancora frazionato in 2 distinte unità, non si sarebbero riscontrate variazioni di fabbisogno di energia termica superiori al 50% al metro quadrato tra gli appartamenti e, di conseguenza, il Condominio sarebbe stato obbligato ad applicare, al fine della ripartizione delle spese di riscaldamento, i criteri redatti da un tecnico e calcolati secondo la norma UNI 10200:2015 e s.m.i.;
- c) Vero è che l'attuale ripartizione dei c.d. consumi involontari (pari al 20%), applicando i millesimi di proprietà generale, in virtù delle particolari condizioni dell'edificio condominiale e dell'attribuzione all'[REDACTED] di proprietà [REDACTED] di millesimi di proprietà maggiori rispetto a quelli reali, è contraria ai principi del più volte citato D. Lgs. n. 102/2014, del successivo D. Lgs. n. 73/2020 e relativi principi normativi;
- d) Vero è che in base all'attuale normativa di cui al citato D. Lgs. n. 73/2020, i c.d. consumi involontari dovrebbero essere ripartiti in base ai millesimi di superficie, di potenza o di fabbisogno.

Si indica quale teste l'Ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED], 00152 Roma. 3.

si chiede, inoltre, **disporsi c.t.u. tecnica** al fine di accertare e/o confermare, per quanto dedotto e comprovato da parte attrice:

- se e quando il Condominio convenuto ha iniziato a ripartire le spese di riscaldamento in conformità alla normativa di natura imperativa sopra richiamata (D. Lgs. n. 102/2014 e s.m.i., D. Lgs. n. 73/2020);
- che, anche in virtù delle particolari condizioni dell'edificio condominiale nonché dell'attribuzione all'[REDACTED] di proprietà [REDACTED] di millesimi di proprietà maggiori rispetto a quelli effettivi, la ripartizione in uso nel Condominio convenuto per i c.d. consumi involontari è contraria ed esplicitamente esclusa dalla normativa dettata dal più volte citato D. Lgs. n. 102/2014 e del successivo D. Lgs. n. 73/2020 che esplicitamente vietano la loro ripartizione in base ai millesimi di proprietà generale."

All'esito, è stata emessa l'ordinanza riservata del 30 settembre 2022 che, anche alla luce della reiterata istanza di parte attrice, si ritiene sufficiente richiamare e ritrascrivere nel suo testuale contenuto:

“il Giudice, letti ed esaminati gli atti causa, nonché le istanze istruttorie avanzate dalle parti, a scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

rilevato che parte attrice ha avanzato domanda di revisione della tabella millesimale di proprietà general
69 disp. att. cod. civ. e ha contestualmente chiesto un pronunciamento di nullità della delibera
condominiale del 19.09.2019 nonché di quelle adottate in date 22.04.2009 e 4.03.2020;

rilevato, altresì, che, a prescindere dai rilievi - di fatto e diritto - evidenziati da parte attrice, il thema decidendum e probandum risulta delineato, tenuto conto anche delle osservazioni ed eccezioni sollevate da tutti i convenuti e dalla documentazione prodotta dalle parti; rilevato, quanto all'onus probandum e alle richieste istruttorie avanzate da parte attrice (interrogatorio formale e prova per testi), che le stesse, oltre ad essere in parte inammissibili per le circostanze richiamate nei singoli capitoli di prova, si appalesano del tutto ininfluenti ai fini della decisione e, pertanto, ne risulta inutile l'assunzione;

ritenuta la richiesta di CTU del tutto esplorativa e, a tal fine, va richiamato il principio pacifico per cui la CTU non è un mezzo di prova ma uno strumento di indagine posto a servizio del giudicante il quale può disporre la consulenza (i) o perché non è in possesso di specifiche conoscenze (c.d. consulenza percipiente) (ii) oppure quando intende verificare elementi già acquisiti nel processo (consulenza c.d. deducente); ritenute assorbite le richieste istruttorie del convenuto [REDACTED] anche in relazione a quanto dichiarato a verbale dal proprio difensore all'udienza odierna;

ritenuta la causa documentale e matura per la decisione,

P.Q.M.

rigetta le istanze istruttorie avanzate dagli attori nonché quelle richieste in via subordinata dal convenuto [REDACTED];
rinvia la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 28 marzo 2023, ore 9:30

Si comunichi”

Si aggiunga solo che, come non ha mancato di precisare in più occasioni la Suprema Corte, spetta al giudice di merito, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, fra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova (cfr., ex pluribus, Cass. n. 828 e n. 2272 del 2007). In questo potere discrezionale, rientra la facoltà di escludere la rilevanza di una prova mediante un giudizio che può essere anche implicito, cioè risultante dal tenore della motivazione, non essendo il giudice obbligato ad esplicitare per ogni mezzo istruttorie le ragioni per cui egli lo ritenga irrilevante, ovvero, più in generale, ad enunciare specificamente che la controversia può essere decisa senza l'assunzione dei mezzi di prova richiesti dalle parti oppure in base a quelli già assunti e senza necessità di ulteriori acquisizioni (cfr. Cass. n. 2404 del 2000; n. 9942 del 1998). Si ritiene, pertanto, alla luce dei menzionati principi disattendere la richiesta degli attori di ammissione dei propri mezzi di prova con remissione della causa sul ruolo istruttorio in quanto la stessa può essere decisa sulla base delle allegazioni, deduzioni e della documentazione allegata.

Tanto premesso e venendo all'esame del merito della controversia, tutte le domande avanzate dagli attori, alle quali ha aderito anche [REDACTED] [REDACTED] intervenuta ad adiuvandum, sono da rigettare in quanto infondate per le motivazioni di seguito specificate.

Come anche riassuntivamente prospettato dagli stessi attori, le domande da essi avanzate sono dirette ad ottenere:

- a) la rettifica o modifica del valore proporzionale dell'unità immobiliare di proprietà degli attori (appartamento [REDACTED]), espresso nella Tabella millesimale di proprietà generale, in quanto ritenuto erroneo;
- b) l'applicazione di corretti criteri di ripartizione degli oneri relativi al servizio di riscaldamento.

Per la richiesta di cui al punto a), gli attori hanno proposto sia azione di impugnazione della delibera del 19.9.2019 per le decisioni assunte dall'assemblea ai punti 1, 3 e 4 (nei contenuti meglio precisati in premessa), tanto azione ex art. 69 disp. att. cod. civ. diretta ad ottenere la revisione della tabella in quanto, a loro dire, affetta da errore.

Per la richiesta di cui al punto b) gli attori hanno impugnato, oltre alla delibera del 19.9.2019 (punto 5 all'o.d.g.), anche le delibere del 22.04.2009 e del 04.03.2020 nella parte in cui con le stesse sono stati adottati dall'assemblea criteri di ripartizione degli oneri relativi al servizio di riscaldamento, sempre a loro dire, non conformi a legge.

Venendo all'esame della prima delle due questioni occorre innanzitutto osservare, in via generale, che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene (art. 1118 c.c.) e la legge dispone, altresì, sempre ove non sia diversamente precisato dal titolo, che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare debba essere espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento (art. 68 disp att. c.c.). Le tabelle millesimali, pertanto, possono definirsi documenti di natura tecnico-valutativa del patrimonio dei condomini attraverso le quali viene precisato, sulla base di calcoli aritmetici, il valore, espresso in millesimi, di ciascun piano o porzione di piano rispetto a quello dell'intero edificio. Esse, dunque, svolgono due funzioni: (i) quella di distribuire tra i condomini il carico delle spese condominiali e (ii) quella di indicare il "peso" di ciascun condomino nella formazione della volontà dell'assemblea (cfr. Tribunale di Roma, sezione V del 9/6/2020 n. 8317 e Tribunale di Roma, sez. V del 7/4/2020 n. 5877).

Per la modifica delle tabelle millesimali esistenti a norma dell'art. 69 disp att cc, occorre che si verifichino uno o entrambi i presupposti previsti dalla norma, ovvero, quando risulta che i valori proporzionali dei piani o delle porzioni di piano siano conseguenza di errore di una certa rilevanza ovvero quando, per le mutate condizioni di parte dell'edificio, il rapporto originario dei singoli piani o porzioni sia notevolmente alterato (pari ad un quinto), ad esempio, per una sopraelevazione o per modifiche di superficie, in un incremento o diminuzione, di una unità immobiliare la cui ricorrenza va dimostrata secondo i principi generali dell'onere della prova.

Ora, il frazionamento di un bene immobile (in origine unico e appartenente a un unico proprietario) in due parti autonome e indipendenti costituisce, anche in ambito condominiale, una legittima facoltà insita nel generale diritto di proprietà (cfr. Cass., 24

giugno 2016, n. 13184) compresa fra i poteri del proprietario esclusivi (dei comproprietari esclusivi) di godere del bene nel modo ritenuto più opportuno (ne è indiretta conferma l'art. 69 disp. att. c. c. citato), con il solo limite legale desumibile dall'art. 1122 c.c.

Il frazionamento incide sulle tabelle millesimali solo indirettamente, cioè soltanto se ne ha alterato la caratura per più di un quinto. Quando, invece, il frazionamento abbia comportato una semplice suddivisione in due parti dell'immobile senza che si abbia tale alterazione (frazionamento c.d. "orizzontale"), non si determina alcun effetto sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari. In aderenza a tali argomentazioni, dunque, il frazionamento dell'immobile con creazione di due unità distinte non determina alcuna incidenza delle opere eseguite sulle tabelle millesimali, e non occorre procedere alla revisione delle tabelle condominiali esistenti ma, più semplicemente, dovranno essere ripartiti i millesimi attribuiti all'unico precedente proprietario tra i due nuovi acquirenti delle unità derivanti dalla divisione.

Su tale questione si è espressa la Suprema Corte la quale con pronuncia n. 15109/2019 conferma che nella ipotesi di divisione orizzontale di un immobile in due unità non occorre procedere alla revisione delle tabelle condominiali esistenti ma, più semplicemente, dovranno essere ripartiti i millesimi attribuiti all'unico precedente proprietario tra i due nuovi acquirenti delle unità derivanti dalla divisione. Sotto tale profilo, appare utile riportare un estratto della richiamata sentenza: *"si deve affermare che, in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari (Cass. 24/6/2016 n. 13184; Cass. 17/10/1967 n. 2493), mentre grava sull'assemblea l'onere di provvedere a ripartire le spese tra le due nuove parti così create ed i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge"*.

In sostanza, l'unica operazione e adempimento da compiere, a seguito dell'intervenuto frazionamento, si concreta nella attribuzione del valore millesimale alle due nuove unità, secondo un criterio proporzionale che rifletta le dimensioni conseguenti, tenuto conto del valore ascrivito alla precedente unica proprietà. Ora nella specie, come evincibile dalla documentazione in atti, è pacifico che vi sia stato un frazionamento dell'originario unico appartamento per volontà degli stessi attori fin dall'acquisto della proprietà ed è documentata la presenza di un accordo condiviso (cfr. doc. n. 2 – all. [REDACTED] e doc. n. 3 all. Condominio, non contestato quanto a conformità e valenza probatoria) tra i proprietari dei due appartamenti ricavati dalla divisione dell'unico immobile int. 6 per cui l'amministratore in presenza di una specifica richiesta di adeguarsi al valore proporzionale da essi attribuito a ciascuna delle due proprietà in base alla loro consistenza, non ha fatto altro che recepire tale accordo provvedendo esattamente a calcolare le proporzionali quote di comproprietà espresse in millesimi sulla base della percentuale indicata dagli stessi attori e a provvedere a

ripartire le spese tra le nuove parti e i rispettivi titolari. Il cond [REDACTED] pertanto, non ha applicato arbitrariamente i millesimi risultanti dal frazionamento, ma si è attenuto alle indicazioni e alle volontà delle parti ritenendo, come si legge nel verbale al punto 3 della delibera del 19.9.2019 (oggetto di specifica impugnazione da parte degli attori) che la questione di una diversa suddivisione tra le parte della proporzionale quota di contribuzione, a fronte di un accordo condiviso e risalente, doveva essere risolta in via strettamente privata, non potendo definirsi mediante modifica delle tabelle ai sensi dell'art. 69 dip. att. c.c. come richiesto dagli attori. Tra l'altro, risulta incontestato tra le parti che, a prescindere dalle questioni controverse, ai due appartamenti sono stati attribuiti distinti e proporzionali millesimi tabellari la cui somma coincide esattamente con i millesimi dell'originaria ed unica proprietà (cfr. doc. n. 2 - allegazione Condominio convenuto) e che tale suddivisione non è stata né modificata né ha inciso sui millesimi degli altri proprietari dell'edificio condominiale che sono rimasti immutati. Ne consegue che, non essendo intervenuta alcuna modifica, non può parlarsi, neanche per riflesso, di incidenza sulle spese ripartite tra i condomini come approvate con la delibera impugnata.

Pertanto, dal rigetto della domanda di revisione della tabella consegue anche il rigetto dell'impugnazione proposta al deliberato del 19.9.2019 (1, 3 e 4 dell'o.d.g.) posto che gli attori non hanno sollevato ulteriori motivi di censura oltre quelli connessi al dedotto errore della tabella e al diniego dell'assemblea alla loro richiesta di revisione.

Quanto al secondo profilo di censura, è, innanzitutto, pacifico, per stessa ammissione degli attori, che gli appartamenti di loro proprietà non fruiscono più dell'impianto centralizzato di riscaldamento per essersene distaccati. Il tentativo degli attori di addurre un inesistente allaccio all'impianto centralizzato evidenziato con le memorie conclusionali oltre che a contrastare con le evidenze documentali prodotte anche dagli stessi attori, è in netta contraddizione con le stesse affermazioni contenute già nell'atto introduttivo. Gli attori stessi hanno, infatti, affermato a più riprese di essersi "distaccati" dall'impianto centralizzato di riscaldamento fin dal 2003 e hanno evidenziato la circostanza anche attraverso la produzione delle delibere di assemblee (anch'esse impugate) alle quali partecipavano esprimendo voto favorevole e attraverso le quali accettavano la quota di contribuzione per il c.d. consumo involontario derivante dal loro distacco.

Ciò evidenzia per logica che se "distacco" vi è stato, il loro impianto necessariamente doveva in precedenza essere servito da quello centralizzato condominiale.

Ora è bene chiarire che, nel caso in cui un'unità immobiliare si distacca, sebbene non fruisca più del calore che la rete di distribuzione comune rende disponibile ai singoli appartamenti (nel punto di diramazione), essa non è esonerata del tutto dai costi di gestione perché il costo del calore utile all'uscita della caldaia verrebbe in tal caso ripartito tra un minor numero di condomini, ed il costo del calore disperso nelle tubazioni comuni rimane sempre

lo stesso. Per tali ragioni, al fine di evitare che il distacco comp [REDACTED] gli altri condomini ancora allacciati un aggravio di spesa, il condomino distaccato è tenuto a corrispondere al Condominio la quota parte millesimale del costo del calore disperso (c.d. calore involontario).

Va osservato che gli attori sembrerebbero non lamentare l'attribuzione di un costo quali condomini distaccatesi dall'impianto centralizzato quanto piuttosto la mancata approvazione da parte dell'assemblea delle tabelle millesimali predisposte dal tecnico incaricato dal Condominio (Ing. [REDACTED]) al quale era stato conferito l'incarico con delibera del 10.12.2019 per la determinazione e ripartizione dei consumi (volontari ed involontari). Censurano la delibera del 19.9.2019 al punto 5) per non aver nominato prontamente il tecnico nonostante l'intervenuta normativa che ne imponesse il regolamento; censurano la delibera del 22/4/2009 per avere deliberato sulla misura di contribuzione a loro carico a seguito del loro distacco (come per gli altri condomini distaccati) per consumo involontario nella percentuale pari al 30%; censurano la delibera del 4/3/2020 per aver loro applicato la quota (ridotta al 22%) non calcolata sul consumo effettivo bensì in base ai millesimi.

Ora è un dato pacifico ed oggettivo che il Condominio dispone di una centrale termica comune e che nel 2010 sono stati installate le valvole termostatiche per la contabilizzazione del calore. Risulta, altresì, pacifico, in quanto provato (anche e solo per logiche deduzioni), che gli attori si sono distaccati dall'impianto e che, in quanto distaccatisi, conservano ai sensi dell'art. 1118 c.c. la corrispondente quota di proprietà sullo stesso alla quale non possono in alcun modo rinunciare.

Quanto, invece, alla doglianza riferita all'inosservanza dei criteri dettati dal D.lgs n. 102/2014 (UNI 10200:2015) e ss. m. e i. per il calcolo del consumo c.d. involontario, sebbene tale censura si appalesi generica, occorre osservare quanto segue.

Il D.lgs. 102/2014, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica così come modificato dal Dlgs. 141/2016, oltre a statuire l'obbligo per i condomini di dotarsi di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, ha stabilito all'art. 9, comma 5 lett. d), che “quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o tele-raffreddamento 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.

Secondo la norma tecnica UNI 10200 (cui è demandata, quindi norma speciale la fissazione della specifica regola da applicare) la spesa annua di combustibile connessa al consumo di calore per il riscaldamento va suddivisa in due aliquote:

- la quota volontaria, riconducibile all'azione del singolo utente che decide di utilizzare (o non utilizzare) il servizio di riscaldamento mediante l'apposita manopola presente in ogni radiatore;
- la quota involontaria, dovuta (principalmente anche se non esclusivamente) alle dispersioni dell'impianto, non riconducibile all'azione dei singoli utenti.

La spesa inerente la quota volontaria va ripartita secondo i consumi registrati dai termocontabilizzatori, e dunque va a carico del singolo condomino in ragione del maggiore o minore uso del servizio; la spesa inerente la quota involontaria va ripartita secondo una apposita tabella millesimale.

Il calcolo della spese per consumi involontari deve essere fatto secondo le regole Uni 10200 (peraltro, passibili di variazioni nel tempo) determinando la percentuale di consumi addebitabile all'edificio (c.d. quota involontaria) per poi frazionarla secondo la tabella millesimale tra tutti i condomini. Nel calcolare il fabbisogno, il tecnico deve considerare solo le parti comuni ed eventualmente consigliare qualche modifica alle stesse (la realizzazione di un cappotto termico, la coibentazione del tetto, ecc.). Sono invece escluse le migliorie che riguardano gli interni delle singole unità immobiliari (sostituzione degli infissi, isolamento delle pareti, ecc.), considerati ai fini della redazione della tabella interventi irrilevanti. Esistono comunque dei casi in cui non è possibile tecnicamente applicare la norma Uni 10200 o non è proporzionato in termini di costi rispetto all'obiettivo del risparmio energetico. In tema, il dlgs 141/2016 - che ha modificato sul punto il Dlgs 102 - ha chiarito che ciò si verifica (anche, ma non solo), quando "...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". In casi simili, in presenza di una relazione tecnica che attesti la differenza di fabbisogno termico, l'assemblea può decidere di suddividere le spese calcolando almeno il 70% di consumo volontario e ripartendo la restante percentuale in proporzione ai metri cubi, ai metri quadri o ai millesimi di proprietà. Ora appare evidente che la suddivisione degli oneri dell'impianto di riscaldamento avvenga o per millesimi ed ai sensi della legge 102/14, con quel criterio dei consumi volontari ed involontari. Salvo le differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, anzidette.

Come espressamente previsto dalla norma, l'obbligo di ripartizione così come previsto dalla UNI 10200 ha facoltà di essere derogato dall'assemblea condominiale se,

tramite relazione tecnica asseverata, vengono certificate differenze di fabbisogno termico per metro quadro superiori al 50% tra due appartamenti.

Tale condizione autorizza gli utenti a ripartire le spese attribuendo almeno il 70% al consumo volontario e il resto a quello involontario. La quota fissa può essere suddivisa tenendo conto di vari criteri, tra cui ad esempio i millesimi di proprietà, i metri cubi utili o le potenze installate. Il legislatore, dunque, predetermina nel 30% la misura minima di consumi involontari ma l'assemblea può ulteriormente ridurla fino ad arrivare all'1% ma non può mai azzerarla (cfr. D.lgs n. 141/2016).

Ora nel caso in esame nella relazione tecnica predisposta dall'Ing. Ing. [REDACTED] dopo essere stati illustrati i criteri per il calcolo dei consumi volontari e involontari sulla base della UNI 1020, con la redazione delle corrispondenti tabelle, è stato dichiarato dal tecnico quanto segue: *“Il sottoscritto ing. [REDACTED] ATTESTA ed ASSEVERA che le variazioni di fabbisogno di energia termica al metro quadrato tra gli appartamenti superano il 50% per cui si può procedere anche con un criterio di riparto alternativo ai millesimi da me calcolati con la norma UNI 10200:2015, con quota fissa da 0 o max 30% (art. 9, c. 5 d) D.Lgs 102/2014 come modificato dal D.Lgs. 141/2016)”* (cfr. pag. 13 – perizia tecnica Ing. Cappio – all. n. 11 alle memorie ex art. 183, co. 6, c.p.c. n. 2 di parte attrice).

Sulla base di tale dichiarazione l'assemblea, nella piena autonomia decisionale, nella seduta del 4/3/2020, preso atto dell'attestazione del tecnico nominato, ha deliberato a maggioranza di non avvalersi della nuova tabella millesimale che il tecnico aveva comunque predisposto, ma di ripartire le spese secondo la tabella millesimale di proprietà, indicando la quota di consumo involontario, cioè quella fissa comunque dovuta anche dai distaccati dall'impianto centralizzato per dispersioni termiche, godimento indiretto del calore, ecc., in misura 22%, percentuale del tutto in linea con il dettato normativo che ne consentiva la determinazione fino al 30% (ora elevata al 50%).

Da ciò ne consegue che il deliberato sul punto non solo è immune da vizi ma ha addirittura apportato un vantaggio agli attori che si sono visti ridurre la loro quota di contribuzione dal 30% - stabilita dalla precedente delibera del 22/4/2009 - al 22%. Sotto tale aspetto l'impugnazione proposta dagli attori, oltre ad essere infondata per le ragioni esposte con conseguente rigetto della domanda e di quelle consequenziali proposte di ingiustificato arricchimento, è anche, come rilevato dal Condominio convenuto, carente di interesse.

Del pari infondata è anche l'impugnazione avanzata avverso la delibera del 22/4/2009 che oltre a mostrarsi generica quanto a profili di illegittimità, risulta palesemente in contrasto con quanto in essa deciso. Dalla lettura del deliberato è infatti emerso che l'assemblea oltre ad aver determinato il contributo fisso per il consumo involontario in misura percentuale dei costi di consumo pari al 30% per coloro che si erano distaccati dall'impianto

centralizzato, tra cui gli attori, assumeva la decisione sul punto a [REDACTED] ita dei consensi e con il voto favorevole sia degli attori [REDACTED] che del convenuto [REDACTED].

Né può affermarsi, per le ragioni già tutte evidenziate, che la delibera sul punto possa dirsi affetta da qualsivoglia vizio di nullità avendo agito l'assemblea nei pieni poteri e facoltà che le competevano.

Da ultimo, va dichiarata inammissibile l'impugnazione proposta avverso il punto 5 dell'assemblea del 19/9/2019 con all'o.d.g. il punto 5 con la quale veniva discussa la necessità di predisporre una nuova tabella di riscaldamento secondo quanto previsto dal D.lgs. 102/2014. Dal verbale di assemblea, infatti, si evince chiaramente che l'assemblea non ha assunto alcuna decisione sul punto, ritenendo opportuno approfondire il contenuto del D.Lgs n. 102/2014 e rinviando la decisione ad una delibera successiva (come di fatto avvenuto con la delibera del 20.12.2019).

Per tutte le ragioni esposte, le domande degli attori vanno interamente rigettate e del pari vanno rigettate quelle avanzate dall'intervenuta [REDACTED] intervenuta ad adiuvandum degli attori.

Quanto alle spese di lite, esse seguono la soccombenza e gli attori e la terza intervenuta (tenuto conto che quest'ultima si è avvalsa del medesimo difensore e non ha articolato difese ulteriori rispetto a quelle assunte dagli attori) vanno condannati in solido a rifondere le spese di lite al condominio.

Quanto alla posizione del convenuto [REDACTED] va tenuto conto del fatto che quest'ultimo ha aderito alla domanda avanzata dagli attori in merito alla doglianza riferita all'inosservanza da parte dell'assemblea dei criteri dettati dal D.lgs n. 102/2014 (UNI 10200) e ss. m. e i. per il calcolo del consumo c.d. involontario di cui alla delibera impugnata del 4/3/2020 (domanda risultata infondata) ponendosi in una posizione di contrasto con le difese del Condominio convenuto. Sebbene gli attori abbiano convenuto in giudizio [REDACTED] [REDACTED] senza proporre nei confronti di questi alcuna specifica domanda ma avanzando domande nei soli confronti del Condominio dirette ad ottenere la declaratoria di invalidità delle delibere impugate e la revisione della tabella millesimale, oltre alla restituzione di oneri condominiali per ingiustificato arricchimento, va osservato che il [REDACTED] ha fatto propria la causa articolando difese e aderendo, in parte, alla domanda avanzata dagli attori nei confronti dell'altro convenuto (Condominio).

Ora, qualunque sia il titolo o la ragione per cui taluno è parte in un processo — sia tale partecipazione necessaria o facoltativa, volontaria o coatta, legittima o arbitraria — ove nel corso del giudizio anziché chiedere la estromissione o rimettersi ai provvedimenti del giudice, faccia propria la causa di alcuna delle parti ed assuma attiva posizione di contrasto verso altre parti, deve anche nei suoi confronti funzionare il principio della soccombenza ai fini dell'attribuzione delle spese di giudizio (Cass. civ., 8 ottobre 1965, n. 2105; Cass. civ., 22

novembre 1968, n. 3791; Cass. civ., 22 febbraio 1971, n. 464; C. [REDACTED], 8 aprile 1971, n. 1052; Cass. civ., 27 aprile 1972, n. 1318; Cass. civ., 26 giugno 1973, n. 1841; Cass. civ., 23 luglio 1997, n. 6880). Pertanto, la regolamentazione delle spese per [REDACTED] va assunta come segue:

1. va operata una compensazione pari ad un terzo delle spese processuali da rifondere in suo favore a carico dell'attore e terzo intervenuto in solido;
2. [REDACTED] va condannato a rifondere in favore del Condominio le spese di lite nella misura ridotta pari al 50% per aver aderito solo in parte alle domande avanzate dagli attori risultate tutte infondate.

Le spese, così determinate, tenuto conto della natura e del valore della causa, del numero e del rilievo delle questioni affrontate, nonché delle attività processuali espletate, vengono liquidate in dispositivo seguendo i parametri (tar i minimo ed il medio tariffario) previsti dal D.M. n. 55/2014 e ss. m. e i.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta le domande degli attori, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nonché della terza intervenuta ad adiuvandum, [REDACTED]
- condanna gli attori e la terza intervenuta, in solido tra loro, al pagamento in favore del Condominio di [REDACTED], Roma delle spese di lite che liquida in euro 6.713,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%;
- condanna gli attori e la terza intervenuta a in solido tra loro, al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida, al netto della compensazione pari ad 1/3, in euro 4.699,10 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%;
- condanna [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio di [REDACTED], Roma delle spese di lite che liquida, nella misura ridotta del 50%, in euro 3.356,50 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%

Così deciso in Roma il 22 agosto 2023.

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti