

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Sanremo  
Sezione I<sup>a</sup> Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Istruttore, dott. Ignazio Pardo, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente:

**S E N T E N Z A**

nella causa civile recante il n. 1452/1999 di R.G.,  
promossa da A. A. E P. A., elettivamente domiciliata nello studio dell'avv. Massimo Corradi che li rappresenta e difende unitamente all'avv. Guido Mannina per delega a margine del ricorso introduttivo,

- ATTRICE -

contro

CONDOMINIO LA G.

In persona dell'amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato nello studio dell'avv. Alberto Pezzini che lo rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione notificato

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnativa di delibera assembleare

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

Per gli attori:

"Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectiis, dichiarare nulla la delibera assunta dall'assemblea dei condomini del condominio "La G." in data 25.09.1999, perché illegittima in ordine alle maggioranze richieste ex lege".

Nel merito, previa espletanda istruttoria a seguito di remissione della causa alla fase stabilita, dichiarare che il sistema di automazione del riscaldamento, denominato "landis", di cui è stata approvata l'installazione, non è adeguato alle esigenze del condominio, in quanto non tiene conto che la somma del calore utilizzato in tutti gli appartamenti non è uguale a quello del prodotto della caldaia a maggior ragione, in un impianto strutturato a colonna montante, come quello in oggetto, con unica caldaia esterna dei singoli condomini e non tiene conto del problema del furto di calore causato indirettamente.

Per il convenuto:

Rigettare la domanda attorea sia in via principale che in via subordinata perché infondata in fatto e diritto.

Vinte le spese ed onorari di causa.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione, notificato in data 25-10-1999, A. A. e A. P., comproprietari di due appartamenti nel condominio "La G.", sito in Ospedaletti (IM), Via Cav. Di Rodi, convenivano in giudizio il condominio stesso al fine di sentire dichiarare la nullità della deliberazione condominiale del 25 settembre 1999, con la quale era stato stabilito l'adozione di un diverso sistema (c.d. Landis) per la ripartizione delle spese del sistema centralizzato di riscaldamento, assumendo che la stessa era stata adottata soltanto a maggioranza (561/1000) mentre era necessaria l'unanimità dei condomini in quanto modifica del regolamento di natura contrattuale.

Aggiungevano, inoltre, gli attori, che il nuovo sistema di contabilizzazione dei consumi non appariva comunque idoneo a raggiungere i risultati voluti, attribuzione a ciascuno dei condomini della spesa in ragione dei singoli e differenti consumi e non secondo la ripartizione millesimale, e ne chiedevano, pertanto, l'annullamento.

Si costituiva in giudizio il convenuto condominio il quale contestava la prospettazione dei fatti attorea sostenendo la legittimità della delibera adottata ex legge 10/91 in tema di adozione di misure tese a favorire il risparmio energetico.

Ritenuta superflua ogni attività istruttoria, la causa, all'udienza del 26 ottobre 2001, veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti riportate in epigrafe.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda è infondata e non può, pertanto, essere accolta.

Ed invero in materia di regolamento condominiale costituisce univoco orientamento giurisprudenziale (Cass. Sez. Un. N. 943/99) quello secondo cui: "a determinare la contrattualità dei regolamenti, sono esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc. . . ) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri;" detta affermazione risulta ripetutamente ribadita anche dalle sezioni semplici le quali hanno avuto modo di statuire come: "hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali. Dette norme regolamentari, a differenza di quelle contrattuali (che sono suscettibili di variazioni soltanto con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta), possono essere modificate, al fine di essere

adattate alle mutevoli esigenze della collettività condominiale, dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c." (Cass. n.854/1997).

L'applicazione dei sopra indicati principi al caso in esame impone di individuare la natura, meramente regolamentare o meno, della disposizione contenuta nella delibera dell'assemblea impugnata che, come esposto, ha ad oggetto l'individuazione del criterio di ripartizione delle spese del servizio centralizzato di riscaldamento; orbene, trattandosi con evidenza di clausola avente ad oggetto l'organizzazione ed il funzionamento delle cose comuni e la ripartizione delle spese relative deve ritenersi che la stessa abbia natura puramente regolamentare e, pertanto, legittima appare la delibera assembleare adottata a semplice maggioranza e non anche con l'unanimità dei consensi.

In ogni caso, a parere di questo organo giudicante, appare assorbente il riferimento alla legge 10 del 9 gennaio 1991 dettante "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

In particolare l'art. 26 al comma 5° prevede che: "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 decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile".

Tale disposizione, quindi, espressamente derogando alla disciplina ordinaria, prevede che nelle ipotesi in cui vengano adottati dalle assemblee condominiali criteri di contabilizzazione delle spese in base ai consumi effettivi non rilevano le disposizioni codicistiche, sicchè deve ritenersi che la norma, non permettendo alcuna distinzione tra diversi tipi di regolamenti contenenti la disciplina di riparto delle spese, imponga quale maggioranza idonea e sufficiente quella semplice che, nel caso in esame, risulta essere stata rispettata avendo il nuovo progetto riportato il consenso di 561/1000.

Né, peraltro, appaiono fondate le ulteriori affermazioni della difesa degli attori a sostegno della prospettata invalidità della delibera; invero la tesi secondo la quale la predetta normativa si applicherebbe soltanto nel caso di trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato in autonomo è del tutto sfornita di riscontro letterale avendo, invece, la disposizione dell'art. 26 cit. contenuto sicuramente più ampio ed inequivocabilmente diretto a disciplinare le ipotesi in cui le spese del servizio di riscaldamento, rimanendo centralizzato, vengano disciplinate sulla base del consumo di ciascuno e non anche in applicazione dell'ordinario criterio millesimale.

Inoltre, va ancora rilevato come nel caso in esame l'adozione del diverso sistema di contabilizzazione sia stato preceduto dalla comunicazione di uno studio particolareggiato sulla fattibilità e sulla funzionalità dell'impianto regolarmente trasmesso ai condomini dall'amministratore sicchè anche la lamentata assenza della relazione tecnica e della presentazione del progetto preventivo, oltre a non risultare richieste dalla norma precedentemente citata quali condizioni di validità della delibera, non possono ritenersi effettivamente sussistenti, mentre il sistema adottato appare effettivamente destinato alla regolamentazione differente del criterio di ripartizione delle spese come risultante dal progetto allegato.

Infine, in ordine al profilo relativo alla adozione della delibera utilizzando i voti rilasciati per delega, appare appena il caso di osservare come nel caso di specie non sussista alcuna invalidità non essendosi proceduto, come lamentato dagli attori, alla modifica delle tabelle millesimali del condominio ma, semplicemente, all'adozione di un diverso criterio di ripartizione delle spese di un servizio comune.

Alla luce delle suesposte considerazioni, pertanto, la domanda deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e possono essere liquidate a carico degli attori in lire 340.000 per spese vive, lire 1.400.000 per diritti e lire 2.600.000 per onorari di avvocato oltre 10% per spese generali, IVA e CPA.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, respinta ogni altra domanda, istanza od eccezione, rigetta la domanda proposta dagli attori.

CondA. i medesimi al pagamento delle spese processuali sostenute dal condominio convenuto liquidate in lire 340.000 per spese vive, lire 1.400.000 per diritti e lire 2.600.000 per onorari di avvocato oltre 10% per spese generali, IVA e CPA.

Sanremo, lì 30-10-2001

Il Giudice

(dott. Ignazio Pardo)