

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Corte d'Appello di Trento**  
**Sezione prima civile**

La Corte d'Appello di Trento, riunita in composizione collegiale nelle persone dei Signori Magistrati:

dott. Fabio Maione Presidente relatore  
dott. Maria Grazia Zattoni Giudice  
dott. Laura Paolucci Giudice

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello promossa con atto di citazione depositato in data 15 giugno 2015 ed iscritta a ruolo al N. XXX R.G. promossa da:

L. C. (), elettivamente domiciliato in VIA 38100 TRENTO, presso Favv. A. E. () che lo rappresenta e difende in forza di mandato a margine dell'atto di citazione in grado di appello

APPELLANTE

contro:

C. R. (), elettivamente domiciliato in 38100 TRENTO, presso Favv. C. T. C. () che lo rappresenta e difende in forza di mandato a margine del ricorso in primo grado

APPELLATO

**Oggetto:** Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare – spese condominiali

Causa ritenuta in decisione sulla base delle seguenti

**CONCLUSIONI**

DI PARTE APPELLANTE:

Piaccia all'Ecc.ma Corte, in totale riforma della sentenza gravata, rigettare la domanda proposta dal C. R., siccome infondata in fatto e in diritto.  
Spese del giudizio interamente rifeuse.

DI PARTE APPELLATA

Piaccia all'Ecc.ma Corte, respingere l'appello con conferma della sentenza gravata.  
Condannarsi l'appellante al risarcimento ex art. 96 c.p.c..  
In ogni caso, spese del grado interamente rifeuse.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione depositato in data 15 giugno 2015 L. C. ha impugnato l'ordinanza dd. 15 maggio 2015 pronunciata nei confronti del C. R. dal Tribunale di Trento all'esito di giudizio

celebrato col rito sommario, in forza della quale, in accoglimento della domanda del Condominio, è stato condannato a consentire ai tecnici incaricati dall'amministratore condominiale l'accesso al proprio appartamento, al fine di installare sui termosifoni i dispositivi di rilevazione delle calorie consumate.

Ha resistito al gravame, chiedendone il rigetto, il C. R., costituitosi con comparsa di risposta depositata in data 02/10/2015, domandando la conferma della sentenza impugnata.

Così costituitosi il contraddittorio, precisate dalle parti le rispettive conclusioni all'udienza del 21 gennaio 2016, assegnati i termini di rito per il deposito degli scritti difensivi, la causa è stata trattenuta in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Risulta in fatto che l'assemblea condominiale, dopo aver precedentemente valutato l'opportunità di dotare l'impianto di riscaldamento centralizzato del C. R. di una nuova caldaia comune e di un più moderno sistema di contabilizzazione e telettura del calore consumato dai singoli condomini per ogni termosifone installato nei rispettivi appartamenti, ebbe a deliberare a maggioranza in data 3 agosto 2009 l'esecuzione effettiva dei lavori, affidati ad una tale ditta T..

Risulta altresì pacifico tra le parti che successivamente a detta delibera, installate sia la caldaia comune che le valvole termostatiche sui radiatori nei singoli appartamenti, l'odierno appellante si è invece opposto all'accesso dei tecnici della ditta incaricati di apporre, su ciascun termosifone, l'ulteriore dispositivo idoneo al rilevamento del consumo del calore.

A ragione di tale ostinato e reiterato rifiuto il Condominio ha agito in giudizio, invocando l'art. 843 cod. civ. e il principio di buona fede e correttezza nei rapporti condominiali, onde ottenere la condanna del C. a consentire l'accesso dei tecnici e l'apposizione dei dispositivi "conta ore".

Il C. ha resistito a detta pretesa, sostenendo la nullità assoluta della delibera del 2009. in quanto non assunta all'unanimità (v. pag. I della comparsa di risposta in primo grado) e comunque negando l'applicabilità dell'art. 843 cod. civ. e del principio di solidarietà.

Il primo giudice ha accolto la domanda del C. R. all'esito di una C.T.U. da cui era emersa la piena validità dal punto di vista tecnico delle soluzioni adottate ai fini del contenimento dei consumi e delle spese energetiche e, alla luce di ciò, rilevata la mancanza di valide alternative e la circostanza che il nuovo impianto costituisce un bene comune nella sua interezza, ha condannato il convenuto a consentire l'accesso richiesto dall'amministratore condominiale.

Premesso un tanto, va ora esaminata la censura mossa a tale decisione dall'odierno appellante, assai critico in ordine sia alla validità della soluzione tecnica scelta dal Condominio, sia alla possibilità di definire "comuni" anche i radiatori del proprio privato appartamento (sui quali avrebbe dovuto essere apposto il "conta ore"), sia alla validità della delibera assembleare, non assunta all'unanimità. Proprio da tale ultimo assunto, sostenuto già nella prima difesa svolta avanti al primo giudice, corre l'obbligo di soffermarsi.

Orbene, è evidente che nella fattispecie, anche al fine di adeguarsi alle più recenti direttive, il Condominio ha deliberato una modifica tecnica dell'impianto di riscaldamento centralizzato, in maniera da consentire il controllo delle ore consumate da ciascun radiatore di ogni singolo appartamento condominiale.

Detta trasformazione, opportunamente illustrata ai condomini e poi voluta dalla maggioranza di essi, rientra pacificamente nel potere deliberativo dell'assemblea e non necessita certo dell'unanimità, come ripetutamente sottolineato sia dalla giurisprudenza che dalla dottrina, non rientrando tra le innovazioni voluttuarie o gravose (il CTU ne ha appurato sia l'utilità che la corrispondenza ai prezzi medi di mercato), né tra quelle atte a recare un pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza, o all'alterazione del decoro architettonico, ovvero a rendere inservibili parti comuni all'uso o al godimento dei condomini.

Per tale ragione la delibera del 2009, non essendo nulla, ma semmai annullabile, avrebbe dovuto essere impugnata nel termine di trenta giorni.

Tale conclusione, poi, non è scalfita dal fatto che la modifica dell'impianto di riscaldamento abbia

comportato la ineludibile necessità di un accesso dei tecnici ai singoli appartamenti per l'apposizione sui radiatori sia delle valvole termostatiche che dei dispositivi "conta ore"; un tanto non costituisce certo una violazione dei diritti soggettivi del cittadino, dovendosi in esso ravvisare semplicemente l'espressione della volontà espressa dalla maggioranza dell'assemblea condominiale di voler realizzare il nuovo impianto; peraltro è singolare che il C., oltre a non avere impugnato tempestivamente la delibera ritenuta viziata, ha addirittura consentito l'accesso dei tecnici nel proprio appartamento in occasione dell'apposizione delle valvole termostatiche, con ciò facendo piena acquiescenza alla delibera, del resto mai da lui opposta, sicché la sua tardiva eccezione di nullità appare del tutto infondata.

Sotto altro verso, ancorché assorbito dalle precedenti argomentazioni, non si vede perché non sarebbe applicabile alla fattispecie la norma invocata dal Condominio attore, l'art. 843 cod. civ., che ben potrebbe essere analogicamente applicato in relazione al necessario completamento dei lavori attinenti nel loro complesso alla modifica dell'impianto di riscaldamento.

In conclusione l'appello va respinto; parimenti da rigettare è la condanna al risarcimento per lite temeraria, posto che comunque la sentenza gravata ha lasciato qualche spazio all'impugnazione a ragione della sua scarsa motivazione.

Alla soccombenza consegue la condanna dell'appellante all'integrale rifusione delle spese di lite del presente grado di giudizio, spese che, tenuto conto dell'attività difensiva svolta, del valore (inferiore ad € 26.000) e della difficoltà della causa, delle tariffe vigenti, vanno liquidate, in complessivi € 3777,00, oltre CPA ed altri accessori se e nella misura dovuti per legge.

**P.Q.M.**

La Corte,

definitivamente pronunciando,

respinge l'appello proposto nei confronti del C. R. da L. C. avverso l'ordinanza, pronunciata dal tribunale di Trento in data 15 maggio 2015.

Condanna l'appellante all'integrale rifusione delle spese di lite del presente grado di giudizio, liquidate in complessivi € 3777,00, oltre CPA ed altri accessori se e nella misura dovuti per legge.

Così deciso in Trento il 10/05/2016