

Non e' legittimo il comportamento del condominio che con delibera a maggioranza decide di dismettere l'impianto di riscaldamento centralizzato

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

Qui la sentenza: Trib. Roma sentenza del 30- 7- 2019, n. 15836

riferimenti normativi: art. 1120 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 12235 del 14/6/2016

La vicenda

Un condomino impugnava una delibera assembleare con cui i condomini, confermando una precedente delibera, decidevano di **dismettere il riscaldamento centralizzato**. L'attore chiedeva in via preliminare la sua sospensione e nel merito il suo annullamento.

In particolare l'attrice riteneva la **delibera con oggetto illecito** (e quindi radicalmente nulla) in quanto a maggioranza rendeva inservibile all'uso e al godimento dei singoli condomini un impianto comune. Inoltre il condomino considerava **la decisione illogica** perché si dava incarico ad un tecnico di riferire circa la situazione dell'impianto e contestualmente si decideva di dismettere l'impianto stesso.

Secondo il condominio l'autorità giudiziaria **non avrebbe potuto sindacare le scelte discrezionali dell'assemblea**; in ogni caso si doveva tenere conto della tendenza dell'ordinamento a favorire la trasformazione degli impianti centralizzati in autonomi e la sufficienza della maggioranza dei condomini, operazione che avrebbe certamente portato al risparmio energetico.

Volume consigliato

[libprof code="277" mode="inlin

La questione

I condomini possono dismettere con delibera presa a maggioranza l'impianto centralizzato?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condomino.

In particolare la decisione ha ricordato come effettivamente **il sindacato del giudice sulle delibere delle assemblee condominiali non possa estendersi alla valutazione del merito** e al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma debba limitarsi al riscontro della legittimità, tenendo conto delle norme di legge o del regolamento condominiale; tuttavia secondo lo stesso Tribunale **la valutazione del giudice deve comprendere anche l'eccesso di potere**, situazione che si verifica quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, cioè persegua scopi illeciti.

Secondo il Tribunale la delibera di dismissione dell'impianto centrale è invalida proprio perché intende perseguire uno scopo illecito ed, in particolare, **la soppressione a semplice maggioranza di un bene comune**. Tale decisione costituisce un'innovazione vietata e per essere valida richiede il consenso unanime dei condomini. In ogni caso **può essere ammessa solo nei casi in cui non sia possibile**, per documentate ragioni tecniche, **contabilizzare il condominio**.

Le riflessioni conclusive

La decisione del Tribunale tiene conto del fatto che entro il 30 giugno 2017 tutti i condomini con riscaldamento centralizzato dovevano dotarsi di un sistema di contabilizzazione del calore. L'obbligo è stato introdotto in Italia dal D.Lgs. 102/2014 con l'obiettivo di diminuire i consumi energetici per il riscaldamento degli edifici attraverso una corretta ripartizione delle spese e una maggiore consapevolezza dei consumatori.

Di conseguenza il Tribunale giustamente sottolinea come la dismissione dell'impianto centrale ed il passaggio ad impianti autonomi sia possibile **solo nel caso in cui per motivi tecnici o per mancanza di convenienza economica** non sia possibile **contabilizzare** il condominio.

Del resto **è radicalmente nulla** quella delibera che, in assenza di un consenso prestato da tutti i condomini (e/o in violazione di norma del regolamento), **miri a sottrarre i beni o impianti comuni alla loro destinazione, rendendoli inservibili**.

Pertanto, non è sufficiente la sola maggioranza qualificata a rendere legittima la delibera che dispone la dismissione dell'impianto centrale.

In tal caso ogni partecipante al condominio potrà impugnare la decisione illecita senza limiti di tempo per far vale in giudizio il diritto al ripristino dell'impianto centrale che è stato illegittimamente disattivato dall'assemblea dei condomini e/o il diritto al risarcimento dei danni derivanti dalla soppressione del servizio comune di riscaldamento.

Così il proprietario-locatore, che è contrario alla dismissione dell'impianto e costretto ad effettuare spese non volute e non preventivate, **ha diritto ad ottenere il risarcimento dei danni subiti**.

Ma - come recentemente precisato dalla Cassazione- il diritto a reagire contro la delibera sopra detta spetta pure al successore a titolo particolare nella proprietà di un immobile condominiale (**cioè all'acquirente di un appartamento**) che può avere interesse ad impugnare **decisioni adottate, in epoca anteriore al suo acquisto**, in contrasto con i principi di diritto condominiale o il regolamento di condomino (Cass. civ., sez. II, 14/06/2016, n. 12235).

Nella fattispecie sottoposta all'attenzione della Suprema Corte, l'acquirente di un'unità immobiliare, **dopo tre anni dal suo subentro**, impugnava la delibera di dismissione dell'impianto comune (assunta prima dell'acquisto) affinché venisse dichiarata nulla, perché la stessa era stata assunta in contrasto con le previsioni regolamentari, in assenza di un consenso unanime ed inoltre, perché il distacco non appagava le aspettative del risparmio energetico (che non si era verificato) e costituiva un danno per l'ambiente e la salute.

Il condominio pretendeva il rigetto della domanda, evidenziando in particolare che l'impianto centralizzato, risalendo ad oltre trenta anni prima, era ormai obsoleto e logoro e richiedeva frequenti interventi di manutenzione.

Il Tribunale dava ragione al neo-condominio, la Corte d'Appello riteneva invece **l'istante carente di un proprio interesse ad agire** in quanto era divenuto proprietario quando le modifiche deliberate erano già state attuate da anni, accettando l'immobile nello stato di fatto in cui si trovava.

Di diverso avviso la Cassazione secondo la quale costituisce principio consolidato quello per il quale il successore a titolo particolare nella proprietà condominiale **ha interesse ad impugnare le delibere dell'assemblea dei condomini, prese prima del suo acquisto**, quando abbiano avuto per oggetto materie destinate ad incidere nella sua (nuova) sfera giuridica.

In ogni caso, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 833 c.c., integra atto emulativo esclusivamente quello che sia obiettivamente privo di alcuna utilità per il proprietario ma dannoso per altri, è legittima e non configura abuso del diritto, **la pretesa del condomino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso anni prima dall'assemblea dei condomini con delibera dichiarata**

illegittima. Né, in senso contrario, assumono rilievo la onerosità per gli altri condomini, nel frattempo dotatisi di impianti autonomi unifamiliari, delle opere necessarie a tale ripristino, o l'eventuale possibilità per il condomino di ottenere, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo (Cass. civ., sez. II, 22/01/2016, n. 1209).

Non vi è dubbio poi che **anche la delibera assembleare di non eseguire i lavori di riparazione e di adeguamento dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (perché troppo onerosi sul piano economico) sia illegittima**, trattandosi di decisione che, di fatto, impedisce il godimento dell'impianto comune ai condomini dissenzienti.

Il rifiuto di deliberare le spese per la conservazione, siccome determina l'impedimento all'uso degli impianti comuni a danno dei condomini dissenzienti, incide sulle facoltà ed i poteri inerenti ai loro diritti.

Quindi, mentre è nulla per l'impossibilità giuridica dell'oggetto la delibera assembleare che decide di eliminare una parte comune, si ritiene viziata da nullità per illiceità dell'oggetto, in quanto lede i diritti soggettivi dei condomini (dissenzienti), la delibera che decide di non effettuare le spese necessarie per la conservazione perché valutate economicamente troppo onerose .

Tali oneri configurano delle obbligazioni propter rem, le quali hanno origine dall'appartenenza della cosa ed alle quali i singoli condomini sono tenuti per legge in virtù della titolarità del diritto.

Volume consigliato

[libprof code="277" mode="inlin

<https://www.diritto.it/non-e-legittimo-il-comportamento-del-condominio-che-con-delibera-a-maggioranza-decide-di-dismettere-limpianto-di-riscaldamento-centralizzato/>