

Tribunale Roma, civile

Sentenza 31 luglio 2019, n. 15836

## Integrale

## Condominio - Assemblea - Dismissione impianto di riscaldamento centralizzato - Difetto presupposti di legge - Necessaria unanimità dei condomini

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

la dott.ssa FABIANA CORBO, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

resa nella causa iscritta al n. 55189/2013 del Ruolo Generale Contenzioso

tra

(...) elettivamente domiciliata in Roma, via (...) presso lo studio dell'Avv. Ma.Ma. che la rappresenta e difende giusta delega a margine dell'atto di citazione

attrice

e

CONDOMINIO DI VIA (...), in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in Roma, Viale (...) presso lo studio dell'Avv. Gi.In. che lo rappresenta e difende giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

convenuto

oggetto: impugnazione di delibera

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato all'epigrafato condominio, (...) ha impugnato la delibera assembleare del 20.6.2013 che ha confermato la precedente decisione del 30.5.2013 di dismettere il riscaldamento centralizzato, chiedendo, in via preliminare, la sua sospensione e, nel merito, il suo annullamento. L'attrice ha lamentato l'assenza di correttezza dell'assemblea nel reiterare "di continuo le stesse decisioni impugnature" ed ancora sub judice, e l'illiceità dell'oggetto della delibera che renderebbe inservibile all'uso e al godimento dei singoli un bene di proprietà comune; ha, inoltre, dedotto l'illegittimità della delibera in relazione all'art. 4 comma 9 del D.P.R. n. 59 del 2009 - che favorisce il mantenimento degli impianti termici centralizzati esistenti giustificando la sostituzione solo in caso di cause tecniche di forza maggiore - e la sua illogicità in quanto con essa si dà in carico ad un tecnico di riferire circa la situazione dell'impianto e, contestualmente, si decide di dismettere l'impianto stesso, senza accertare e documentare la presenza di cause tecniche o di forza maggiore ostative al mantenimento dell'impianto.

Il Condominio, costituendosi, ha eccepito la decadenza dell'attrice dal potere di impugnare la delibera, incombendo sull'attore dimostrare il dies a quo ai fini del computo del termine ex art. 1137 c.c.; nel merito, ha contestato la possibilità per il condomino e per l'autorità giudiziaria adita di sindacare le scelte discrezionali dell'assemblea; ha poi richiamato la L. n. 10 del 1991 ed alcuni arresti giurisprudenziali da cui si evincerebbe la tendenza dell'ordinamento a favorire la trasformazione degli impianti centralizzati in autonomi e la sufficienza della maggioranza dei condomini per approvare tale trasformazione, prescindendo dalle pregresse condizioni dell'impianto centralizzato, dovendosi presumere il vantaggio della

riduzione dei consumi in caso di costituzione di impianti unifamiliari. Ha aggiunto che l'impianto della palazzina D si trova addirittura "fuori legge" come si evincerebbe dalla relazione del tecnico incaricato dal Condominio, ingegnere (...).

La causa, già rinviata per conclusioni in assenza di richieste istruttorie tempestivamente formulate, è stata dal giudice rimessa sul ruolo per verificare la necessità di una eventuale consulenza tecnica alla luce dei recenti arresti giurisprudenziali.

Con ordinanza del 10.1.2019 il giudice che ha medio tempore istruito la causa ha disposto c.t.u. Acquisita la relazione del c.t.u., il giudice all'udienza D.L. 10 gennaio 2019 ha definitivamente trattenuto la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito delle memorie conclusive.

In via preliminare deve rilevarsi l'infondatezza dell'eccezione di decadenza formulata dal convenuto, in quanto l'attrice ha documentato la data di ricezione del verbale ai fini del computo dei termini per impugnare ex art. 1137 c.c., nonostante tale onere incombesse sulla parte che ha formulato l'eccezione.

Tanto premesso, nel merito la domanda è fondata e va quindi accolta.

Il Condominio ricorda che il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale; dimentica, tuttavia, che tale sindacato comprende anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata con la delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

Con la delibera impugnata l'assemblea ha deciso di dismettere l'impianto termico centralizzato. Tale decisione, tuttavia, alla luce dell'attuale quadro normativo, non può essere assunta ad libitum, senza il consenso unanime dei condomini, comportando l'eliminazione di un servizio comune (cfr. Cass. sent. N. 862/2015); essa, infatti, implica non una semplice modifica ma la radicale soppressione di un bene ed un servizio comune, interando una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c. (perché "rende inservibile all'uso anche di un solo condomino..").

Negli ultimi anni vi è stata una prima tendenza normativa volta ad agevolare le trasformazioni degli impianti termici; i più recenti interventi legislativi, attuativi delle direttive eurounitarie, hanno poi segnato una sostanziale inversione di rotta, volta a scoraggiare piuttosto la dismissione di detti impianti.

L'articolo 4, comma 9, del D.P.R. n. 59 del 2009 stabilisce, infatti, che la trasformazione in impianti con generazione di calore separata per singole unità abitative, in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e comunque nel caso in cui sia presente un impianto di riscaldamento centralizzato di potenza di almeno 100 kW, è ammessa solo in presenza di cause tecniche o di forza maggiore, da evidenziarsi nella relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico, che deve essere depositata in Comune ai sensi dell'articolo 28 della L. n. 10 del 1991. La normativa stabilisce inoltre che, in caso di ristrutturazione o di installazione dell'impianto termico, sono obbligatori, se tecnicamente possibile, sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore (tali sistemi sono inoltre obbligatori per gli edifici di nuova costruzione con licenza edilizia rilasciata dopo il 2006, ai sensi del D.Lgs. n. 311 del 2006, dovendosi adeguare, entro il 31 dicembre 2016, ai sensi del D.Lgs. n. 102 del 2014, tutti i condomini con riscaldamento centralizzato).

La trasformazione dell'impianto centralizzato anche senza il consenso unanime dei condomini, e talvolta anche con maggioranze semplificate, non rappresenta una scelta possibile in assenza di circostanze tecniche oggettive e documentate.

Oggi, peraltro, l'adozione dei sistemi di contabilizzazione calore è "obbligatoria", in forza di norma di rango primario, in quanto intervento stimato "necessario" per il raggiungimento dell'obiettivo del risparmio energetico; ciò conferma che lo spazio per la dismissione dell'impianto centrale si è ulteriormente ridotto, legittimandosi solo in quelle ipotesi in cui il condominio non possa, per documentate ragioni tecniche, adottare i sistemi obbligatori di contabilizzazione del calore o ai casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive carenze dell'impianto comune che non consentano ad una unità immobiliare di poter godere della normale erogazione di calore e non sia possibile intervenire sull'impianto per ovviare alle disfunzioni lamentate.

Con la delibera impugnata la maggioranza rappresentata in assemblea, senza il consenso della minoranza, ha deciso la soppressione pura e semplice dell'impianto, senza accertare l'assoluta impossibilità di funzionamento di detto impianto e la ricorrenza dei presupposti normativi che consentono di adottare tale decisione a maggioranza. E' significativo che da un lato si determini la dismissione tout court e dall'altro, contestualmente, si dia incarico ad un tecnico di redigere una perizia sullo stesso impianto ai sensi della legge del 2009 senza alcuna analisi sugli obiettivi di risparmio energetico.

Sia dalla perizia di parte redatta (anche qui significativamente) solo dopo l'assemblea impugnata, sia dalla consulenza espletata non sono emersi problemi di malfunzionamento del vecchio impianto ma solo limiti strutturali (peraltro non assolutamente insuperabili) dell'edificio per ottenere il

nulla osta secondo la normativa antincendio.

Deve pertanto concludersi che la decisione di dismettere l'impianto condominiale prescindendo da una preventiva verifica della sussistenza dei presupposti normativamente previsti, avrebbe necessitato della unanimità dei consensi trattandosi della soppressione di fatto del bene comune (Cass. civ. n. 862/15).

Le spese anche della espletata c.t.u. seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Accoglie la domanda e per l'effetto, dichiara nulla la delibera impugnata.

Condanna il Condominio al pagamento nei confronti dell'attrice delle spese di lite che si liquidano, ai sensi del D.M. n. 55 del 2014, complessivamente in Euro 4.200,00, oltre contributo unificato, rimborso forfettario spese generali al 15% ed IVA e CPA come per legge.

Pone definitivamente a carico del Condominio le spese della c.t.u., liquidate come da dispositivo.

Così deciso in Roma il 30 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria il 31 luglio 2019.