

LA DISMISSIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO TRA LE VARIE NORME APPLICABILI.

Di Luigi D'Alessandro

| 491

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. Il fatto – 3. La decisione del Tribunale di Roma – 4. Le norme applicabili e un'ipotesi di loro qualificazione – 5. L'applicazione delle norme al caso concreto – 6. L'orientamento della Corte di Cassazione.

ABSTRACT. Il caso risolto dal Tribunale di Roma con la sentenza del 31.07.2019 n. 15839 offre lo spunto per analizzare la disciplina applicabile alla particolare fattispecie costituita dalla delibera condominiale che dispone la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato. La normativa in materia è complessa e determina antinomie apparenti risolvibili con il ricorso al tradizionale criterio della specialità. Il risultato interpretativo ottenuto con la classificazione delle varie norme applicabili risulta conforme all'orientamento seguito dalla giurisprudenza.

The case resolved by the Court of Rome with the sentence of 07/31/2019 n. 15839 offers an opportunity to analyze the rules applicable to the particular case constituted by the condominium resolution which provides for the decommissioning of the central heating system. The legislation on the subject is complex and determines apparent antinomies that can be resolved with the use of the traditional criterion of specialty. The interpretative result obtained with the classification of the various applicable rules is consistent with the orientation followed by the case law.



1. Premessa

| 492

La dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a favore di impianti autonomi è oggetto di frequenti liti e contrasti all'interno dei condomini, sfocianti non di rado in controversie giudiziarie, come quella risolta dalla sentenza del Tribunale di Roma del 31.07.2019 n. 15836 qui commentata.

Naturalmente la questione non sorge se tutti i condomini sono d'accordo nell'abbandonare il sistema di riscaldamento centralizzato, ma nasce quando qualche condomino o anche uno solo di essi esprime un voto contrario in assemblea.

I conflitti e le divergenze si creano, in ultima analisi e sorvolando sugli interessi particolari dei singoli soggetti di volta in volta coinvolti, per la presenza al riguardo di una normativa che appare ad una prima approssimazione non chiarissima, nella quale ad una disciplina generale si contrappongono disposizioni di carattere eccezionale o speciale¹.

2. Il fatto.

L'assemblea di un condominio decide, non all'unanimità e senza allegare alla delibera un accertamento tecnico o altro similare documento attestante il risparmio energetico derivante dalla decisione, di dismettere l'impianto di riscaldamento centralizzato. Uno dei condomini dissenzienti impugna la delibera nei termini di legge dinanzi al Tribunale di Roma, deducendo nel merito l'illegittimità di essa in virtù dell'art. 4, comma 9, del D.P.R. del 2 aprile 2009 n. 59, che favorirebbe il mantenimento degli impianti termici centralizzati esistenti, eccetto l'ipotesi di cause tecniche o di forza maggiore che giustificano la scelta a favore di impianti con generazione di calore separata per singole unità abitative.

Il condominio, costituitosi in giudizio, nel merito eccepisce tra l'altro che la legge del 9 gennaio 1991, n. 10 consentirebbe la trasformazione degli impianti centralizzati in autonomi in forza di delibera approvata a maggioranza, prescindendo dalle condizioni dell'impianto centralizzato, dovendosi presumere il vantaggio della riduzione dei consumi.

3. La decisione del Tribunale di Roma.

Il Tribunale di Roma con la sentenza del 31.07.2019 n. 15836 accoglie la domanda del condomino e dichiara nulla la delibera impugnata.

¹ Per la qualifica delle norme in generali, speciali o eccezionali, si veda: IRTI, *L'età della decodificazione*, Milano, 1986, 41 ss.

La motivazione trae origine dalla considerazione preliminare che la decisione di dismettere l'impianto termico centralizzato non dispone una semplice modifica di esso, ma, impedendo l'uso o il godimento dell'impianto anche ad un solo condomino, determina l'eliminazione di un servizio comune. La decisione ricadrebbe pertanto nella fattispecie descritta dall'art. 1120, ultimo comma, c. c., e sarebbe illegittima se non adottata con il consenso unanime dei condomini.

Ciò, nonostante che, prosegue la motivazione, la trasformazione dell'impianto termico centralizzato in impianti con generazione di calore autonoma sia ammissibile, anche senza il consenso unanime dei condomini, in presenza di cause tecniche o di forza maggiore documentate in una relazione tecnica, in virtù dell'esplicita previsione dell'art. 4, comma 9, del D.P.R. del 2 aprile 2009 n. 59.

Secondo il Tribunale tra le "cause tecniche" che legittimerebbero la dismissione dell'impianto centralizzato rientrerebbe il caso del condominio impossibilitato ad adottare sistemi obbligatori di termoregolazione o contabilizzazione del calore previsti dalla normativa in materia per perseguire l'obiettivo del risparmio energetico, o quelle ipotesi "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".

Nel caso esaminato, il Tribunale rileva tuttavia che la maggioranza dei condomini con la delibera impugnata ha deciso la soppressione "pura e semplice" dell'impianto senza accertare l'impossibilità di funzionamento di esso o la ricorrenza dei presupposti normativi che consentono di adottare tale decisione senza il consenso espresso all'unanimità. Di qui la sua illegittimità.

4. Le norme applicabili e un'ipotesi di loro qualificazione.

Dalla lettura delle deduzioni formulate dalle parti in causa e del testo della sentenza, sembrerebbe che la questione sia disciplinata da norme contrastanti.²

² In generale, nella vastissima letteratura sul condominio si veda: PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto civile*, Milano 1954, 168; BRANCA, *Comunione e condominio degli edifici*, in *Commentario Scialoja e Branca al Codice Civile*, art. 1100-1139, Torino, 1972; INZITARI, *Autonomia privata e controllo pubblico nel rapporto di locazione*, Napoli, 1979; VETTORI, *Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini*, in *Aa.Vv., Il condominio negli edifici. Una normativa in evoluzione*, Milano, 1980, 9 ss; BASILE, voce "Condomino negli edifici (diritto civile)", in *Enc. Giur.*, VIII, Roma, 1988, 1; GIRINO, BAROLI, voce "Condominio degli edifici", in *Dig. Disc. Civil.*,





Il condomino, che impugna la delibera condominiale, invoca l'art. 4, comma 9, del D.P.R. del 2 aprile 2009 n. 59 al fine di contestarne la legittimità, mentre il condominio citato in giudizio richiama la legge del 9 gennaio 1991, n. 10 per fondare la validità di essa.

Il D.P.R. del 2 aprile 2009 n. 59³ è stato emanato per dare attuazione all'art. 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192⁴ che prevedeva l'emanazione di uno o più decreti del Presidente della Repubblica al fine, tra l'altro, di definire i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi finalizzati al contenimento dei consumi di energia degli edifici⁵.

L'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, stabilisce che: "In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100kw, appartenenti alle categorie E1 e E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25." Il predetto comma 25 dell'art. 4, richiama la relazione tecnica, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, unitamente alla denuncia di inizio lavori, per attestare che le opere sull'edificio

o sugli impianti siano dirette al contenimento dei consumi energetici⁶.

Dalla disposizione, e dal suo collegamento con quella del comma 25 dell'art. 4 citato, sembra desumibile la norma secondo la quale nei casi specifici previsti (negli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e, in ogni caso, qualora le potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato siano maggiori o uguali a 100kw, appartenenti alle categorie E1 e E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del D.P.R. 26.8.1993, n. 412⁷) è consentita la trasformazione degli impianti centralizzati in impianti autonomi per cause tecniche o di forza maggiore che devono essere segnalate nella relazione da depositare all'autorità amministrativa unitamente alla denuncia di inizio lavori.

La legge 9 gennaio 1991, n. 10, richiamata dal condominio, all'art. 26, comma 2, così come da ultimo modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220⁸, dispone che: "Per gli interventi sugli edifici e

⁶ Per semplicità, si riporta il testo che qui interessa dell'art. 4, comma 25 del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59: "Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche previste dal presente articolo nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha il titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti secondo le disposizioni vigenti, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della stessa legge".

⁷ L'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici al fine del contenimento dell'energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, comprende sotto la categoria E1 gli edifici adibiti a residenza e assimilabili (abitazioni, collegi, conventi, caserme, case per vacanze, alberghi, pensioni); sotto la categoria E2 edifici adibiti a uffici pubblici o privati.

⁸ L'art. 26, comma 2, della legge 9.01.1991, n. 10, è stato modificato più volte dal legislatore. Il testo originario era il seguente: "Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, ivi compresi quelli di cui all'art. 8, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali". Una prima importante modifica si è avuta ad opera del D. Lgs. 29.12.2006 n. 311, che all'art. 7, comma 1-bis, ha disposto tra l'altro che gli interventi volti al contenimento del consumo energetico negli edifici fossero individuati attraverso un attestato o una diagnosi di certificazione energetica realizzata da un tecnico abilitato. L'articolo 26, comma 2, a seguito di tale intervento recitava: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali". In seguito, l'art. 27, comma 22 della L. 23.07.2009, n. 99, ha stabilito che al comma 2 dell'art. 26, come sostituito dal citato D. Lgs. 2006 n. 311, dopo le parole "maggioranza semplice delle quote millesimali" fossero aggiunte le seguenti:

III, Torino, 1988, 404; IRTI, *Note introduttive*, in Aa.Vv., *Equo canone*, Commentario Cedam, 2° ed., Padova, 1980; CONFORTINI, *Problemi generali del contratto attraverso la locazione*, Padova, 1988; TRIOLA, *Beni proprietà e diritti reali. Il condominio*, Torino, 2003; BRUTTI, *L'istituto del condominio: ratio e caratteri distintivi*, in *Il condominio*, a cura di Sica, Bologna, 2012; GIUGGIOLI, GIORGIETTI, *Le nuove leggi civili. Il nuovo condominio, commento alla legge di riforma n. 220/2012*, Milano, 2013; TERZAGO, *Il condominio*, 8° ed., Milano, 2015; DE TILLA, *Il nuovo condominio*, 1, 7° ed., Milano, 2015.

³ Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 132 del 10.06.2009.

⁴ Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 222 del 23.09.2005, supplemento ordinario n. 158.

⁵ Il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 a sua volta è stato emanato per attuare la direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 4.01.2003, L-1-65. Il D.P.R. 2009 n. 59 è pertanto funzionale alla piena attuazione della direttiva anzidetta ed è stato, tra l'altro, sollecitato dalla procedura di messa in mora avviata dalla Commissione europea (procedura di infrazione n. 2006/2378).

sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.”.

Dalla disposizione sembra potersi desumere la norma secondo cui gli interventi sulla generalità degli edifici e degli impianti volti al contenimento del consumo energetico possono essere validamente disposti se adottati dalla maggioranza dei condomini intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, e qualora tali interventi siano descritti da un attestato di certificazione energetica o da una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato (che deve essere depositata unitamente alla denuncia di inizio lavori alla competente autorità amministrativa ai sensi dell'art. 28, comma 1, della stessa L. 9 gennaio 1991, n.10).

L'esame delle disposizioni richiamate dalle parti sembra pertanto escludere a ben vedere l'esistenza tra esse di un'antinomia nella disciplina della fattispecie⁹.

In altri termini non sembra possa sostenersi di essere in presenza di una norma che vieta la trasformazione degli impianti centralizzati in autonomi e di una norma che al contrario permetta la trasformazione anzidetta. Entrambe consentono al condominio di intervenire per sostituire l'impianto di riscaldamento centralizzato con impianti autonomi.

Tra le norme pare esserci diversamente un rapporto di genere a specie. La norma che si desume dall'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, prevedendo le condizioni di validità di interventi volti al contenimento del consumo energetico sulla generalità degli edifici, appare di carattere generale, se posta in comparazione con la norma contemplata

“rappresentate dagli intervenuti in assemblea”. E' intervenuta inoltre la L. 11.12.2012, n. 220, che all'art. 28, comma 1, ha previsto che: “All'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: “semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea” sono sostituite dalle seguenti: “degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio””, giungendo alla formulazione della disposizione come riportata integralmente nel testo.

⁹ IRTI, L'età della decodificazione, *cit.*, 74: “Se il medesimo comportamento umano riceve da due norme qualifiche contrarie – ad esempio, di comando e di proibito, di doveroso e di permesso – ci troviamo in presenza di norme incompatibili, di norme che non possono essere entrambe applicate”. Per il concetto di antinomia, si vedano altresì: GAVAZZI, *Delle antinomie*, Torino, 1959, 79 ss; BOBBIO, *Teoria generale del diritto*, Torino, 1993, 209 ss.

dall'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, che con riferimento a determinati specifici edifici¹⁰ prevede la possibilità di trasformare gli impianti termici centralizzati in impianti autonomi qualora sussistano cause tecniche o di forza maggiore, norma che, riducendo il campo di applicazione della prima, sembra possa dirsi speciale¹¹.

La mancanza di un'antinomia tra le norme anzidette e la presenza invece di una relazione di genere a specie tra esse, oltre che desumersi dalla loro interpretazione, è confermata dallo stesso testo del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, nel quale all'art. 4, comma 1, è disposto espressamente che i criteri generali e i requisiti della prestazione energetica per la progettazione degli edifici e per l'installazione degli impianti sono fissati dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10¹².

¹⁰ Gli edifici con un numero di unità abitative superiore a 4, e, comunque, nel caso in cui sia presente un impianto di riscaldamento centralizzato di potenza di almeno 100kw, appartenenti alle categorie E1 e E2, così come definite dall'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

¹¹ Si tralasciano in questa sede valutazioni sulla funzione della disposizione contemplata dall'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, ma non sembra possa sottacersi che essa appare come una ripetizione dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10. Essa non prevede criteri di validità delle delibere assembleari e pertanto i casi in essa compresi devono essere ricondotti direttamente nella fattispecie generale dell'art. art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n.10, che prescrive la maggioranza necessaria in caso di decisioni relative a interventi in parti comuni di edifici volti al contenimento del consumo energetico; richiede il deposito presso le competenti autorità amministrative di una relazione tecnica che attesti che gli interventi decisi siano rispondenti alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico, conformandosi a quanto già stabilito dall'art. 28 comma 1, della L. 9 gennaio 1991, n.10, che infatti è espressamente richiamato dal comma 25, dell'art. 4 del D.P.R. 2009/59; si limita a condizionare gli interventi (volti alla trasformazione degli impianti di riscaldamento centralizzato in impianti autonomi) all'esistenza di “cause tecniche o di forza maggiore”, ma per la legittimità di interventi dettati da forza maggiore non sembra fosse indispensabile una specifica disposizione normativa, potendosi essa desumere dai principi generali dell'ordinamento, mentre la giustificazione degli interventi per “cause tecniche”, nonostante sia più generica e quindi appaia una condizione più ampia rispetto a quanto prescritto dall'art. art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10 (il quale, come visto, prevede unicamente che l'intervento sia giustificato dall'obiettivo di ridurre il consumo energetico), ha in realtà una portata che in ultima analisi torna a coincidere con quanto richiesto dall'art. 26, comma 2 citato, poiché in ogni caso qualsiasi causa tecnica invocata deve giustificare lavori che determinino un contenimento del consumo di energia degli edifici o degli impianti (come si deduce dal comma 25 dell'art. 4 del D.P.R. 2009/59 citato, il quale conforma la relazione tecnica richiesta a quella prevista dall'art. 28 comma 1, della L. 9 gennaio 1991, n.10 che subordina ogni intervento all'obiettivo del contenimento del consumo energetico).

¹² Il fatto che la norma contemplata dall'art. art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n.10, non sia contenuta nel Codice civile non osta alla sua qualifica di generale (rispetto a quella prevista dall'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59),





La mancanza di chiarezza del dettato normativo in materia accresce se si confrontano le norme ora richiamate con quelle del Codice civile, soprattutto dopo le modifiche apportate sul punto dalla L. 11.12.2012 n. 220.

Com'è noto, la novella citata ha inserito tra l'altro all'art. 1120, c. c., la previsione secondo cui è consentito alla maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c. c. (maggioranza degli intervenuti e un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), di disporre opere dirette al contenimento del consumo energetico dell'edificio. La disposizione sembrerebbe conformarsi a quanto già disposto dalle norme degli articoli 26, comma 2 (L. 9 gennaio 1991, n. 10) e 4, comma 9 (D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59).

Appare tuttavia emergere un contrasto che indurrebbe a ritenere assente il necessario coordinamento sistematico delle disposizioni¹³.

L'art. 1120, secondo comma, c. c., per gli interventi che permettono il contenimento del consumo energetico prevede infatti una maggioranza diversa rispetto a quella stabilita dall'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, per l'approvazione degli stessi interventi: la prima norma, richiamando l'art. 1136, secondo comma, c. c., richiede la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio; la seconda, come abbiamo visto un *quorum* meno severo rappresentato dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che sia almeno un terzo del valore dell'edificio¹⁴.

Anche in questo caso, il contrasto che appare ad una prima approssimazione potrebbe tuttavia essere superato attraverso la qualifica delle norme¹⁵.

La norma che discende dall'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, sembra potersi qualificare come speciale rispetto alla norma che si deduce dall'art. 1120, secondo comma, c. c., poiché la valutazione permissiva della prima origina da una

fattispecie che ha una nota in più rispetto alla fattispecie contemplata dalla seconda norma: la necessità che il contenimento del consumo energetico sia certificato dall'attestato di un tecnico abilitato.

Se la delibera condominiale, che dispone un intervento volto al contenimento del consumo energetico, è accompagnata da un attestato di certificazione energetica, sembrerebbe doversi applicare la norma speciale dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10¹⁶; diversamente qualora manchi la certificazione energetica, la fattispecie sarebbe ricompresa nella norma generale deducibile dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ., che richiede per la validità della delibera (e quindi affinché essa sia permessa dall'ordinamento) una maggioranza più alta.

La qualifica delle norme richiamate muta ancora qualora si prenda in considerazione l'art. 1120, c. c., nella formulazione precedente alla novella della L. 11.12.2012 n. 220.¹⁷

In questo caso, la norma che si deduce dall'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10 (così come quella che si trae dall'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 che ha analogo effetto "permissivo"), apparirebbe di carattere eccezionale, se posta in comparazione con la norma che di regola si deduceva dal combinato disposto dell'art. 1120, ultimo comma, c. c. nella sua formulazione originaria, e dell'art. 1117, c. c., ossia con la norma che vietava le delibere non adottate all'unanimità che rendessero alcune parti comuni dell'edificio (come il riscaldamento centralizzato) inservibili anche per un solo condomino.

Essa, come si è osservato, permette infatti che la delibera che dispone la dismissione dell'impianto di riscaldamento comune per la realizzazione di impianti autonomi sia valida anche se adottata non all'unanimità, ma dalla maggioranza degli intervenuti (con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edifici), qualora sia disposta per ottenere un risparmio energetico accertato da una relazione tecnica. La norma dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, sottrae

non è il criterio della "sede" che infatti identifica la categoria della norma. IRTI, *op. ult. cit.*, 43: "La storia della legislazione europea si è mossa, almeno fino al 1914, nel senso di destinare i codici civili a sede di norme generali; ma ormai questa tendenza è caduta, e norme dotate di alto grado di generalità si rinvennero all'esterno dei codici civili".

¹³ Contrasto ancor più inspiegabile se si considera che la L. 11.12.2012 n. 220 non solo ha novellato il Codice civile, ma - come si è detto alla nota 6 - ha altresì modificato l'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sostituendo alle parole "semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea" le parole "degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

¹⁴ Cfr. TERZAGO, *op. cit.*, 164.

¹⁵ Non potendosi tra l'altro fare ricorso al criterio cronologico, *lex posterior derogat priori*, in quanto, come detto, sia il secondo comma dell'art. 1120, cod. civ., sia l'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, nella loro formulazione attuale discendono dalla L. 11.12.2012 n. 220.

¹⁶ O quella speciale (anche rispetto alla norma dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10) contemplata dall'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 qualora ricorrano i casi specifici in essa elencati. Tuttavia, come già segnalato (si veda la nota 11 sopra riportata), anche in caso di sua applicazione non sembrerebbero cambiare le conseguenze giuridiche rispetto all'applicazione della norma dell'art. 26, comma 2 L. 1991/n. 10.

¹⁷ IRTI, *op. ult. cit.*, 50: "Tutte le qualifiche discendono da un giudizio di comparazione: mutando i termini, muta il risultato"; 48: "Anche per il binomio norma regolare - norma eccezionale ripetiamo che la qualifica, nell'un senso o nell'altro, proviene da un giudizio di comparazione. Nessuna norma, in sé considerata, è regolare o eccezionale".

all'applicazione del combinato disposto degli art. 1120 e 1117, c. c., come previsti nella formulazione precedente alla novella della L. 11.12.2012 n. 220, i casi costituiti dagli interventi sugli impianti condominiali diretti ad un comprovato e certificato risparmio energetico e riconduce a tali ipotesi l'attributo del permesso.

5. L'applicazione delle norme al caso concreto.

L'analisi della disciplina normativa e la qualificazione delle norme applicabili permette di comprendere come regolare il fatto sottoposto alla valutazione del Tribunale di Roma con la sentenza del 31.07.2019 n. 15836.

La mancanza della relazione tecnica che attesti il contenimento del consumo energetico dell'intervento deliberato, accertata dal Tribunale in fase istruttoria, esclude che alla fattispecie possa applicarsi la norma dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, o quella dell'art. 4, comma 9, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, poiché entrambe – la prima direttamente, la seconda attraverso il richiamo alla disciplina della stessa L. n. 10/1991 – richiedono come requisito di applicabilità la presenza della relazione tecnica.

Il caso concreto, non essendo riconducibile alle norme anzidette (speciali o eccezionali, come si è visto, a seconda della norma cui si raffrontino), viene pertanto ricompreso nella disciplina della norma deducibile dal combinato disposto dell'art. 1120, ultimo comma, c. c., e dell'art. 1117, c. c., che diviene suo unico criterio di disciplina.

In particolare, essendo i fatti di causa precedenti all'entrata in vigore della riforma dell'art. 1120 c. c., determinata come detto dalla L. 11.12.2012 n. 220¹⁸, la norma codicistica applicabile appare quella desumibile dal testo originario dell'articolo, ossia quella che, in combinato disposto con l'art. 1117 c. c., vietava la delibera condominiale che disponesse la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, rendendo una parte comune dell'edificio inutilizzabile, senza essere adottata all'unanimità.

La delibera condominiale in esame, non potendosi ricondurre alle norme eccezionali citate che offrono una valutazione permissiva di essa, poiché assente l'attestazione di un tecnico abilitato che provi il risparmio energetico dell'intervento disposto, appare pertanto illegittima per violazione della norma regolare deducibile dal combinato disposto dell'art. 1120, ultimo comma, c. c., e dell'art. 1117, c. c.,

come risultava dal testo di tali articoli precedente alla novella della L. n.220/2012.

6. L'orientamento della Corte di Cassazione.

La giurisprudenza di legittimità appare univoca nel ritenere valida la delibera condominiale che dispone la dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento per adottare impianti unifamiliari ai sensi dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10¹⁹, sottolineando altresì la portata innovativa di questa disposizione, poiché prima di essa la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi richiedeva l'approvazione all'unanimità, giacché l'abbandono dell'impianto centralizzato o la rinuncia alla precedenti modalità di riscaldamento non potevano essere imposte al condomino dissenziente ai sensi dell'art. 1120, comma 2 c. c.²⁰

Essa inoltre si spinge ad ammettere la validità della delibera condominiale che dispone la trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti autonomi anche nel caso in cui a tale delibera non sia allegata la relazione tecnica che attesti il risparmio energetico conseguente all'intervento, consentendo che la relazione possa essere predisposta e depositata successivamente purché nell'ambito della fase esecutiva della delibera²¹; o anche ad ammettere la validità di analoga delibera che, pur non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla rela-

¹⁹ Il ricorso della Cassazione all'uso dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, per definire le questioni in merito alla validità delle delibere condominiali in tema di dismissione del riscaldamento centralizzato, induce a riflettere sull'utilità dell'art. 4, comma 9, del D.P.R. del 2 aprile 2009 n. 59, che potrebbe apparire di applicabilità residuale se non una ripetizione dell'art. 26 anzidetto, come indicato nella nota 11.

²⁰ Cass. 23 febbraio 2007, n.4219, in *Foro it.*, Mass. 2007, 915.

²¹ Cass. 20 gennaio 2015 n. 862, in *Mass. Foro It.*, 2015, 38: "La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in relazione all'art. 8, lettera g) della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui al successivo art. 28, comma 1, attenendo tale progetto alla fase di esecuzione della delibera. Le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 cod. civ.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione) e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento". Analogamente, Cass. 11 maggio 2006, n. 10871, in *Mass. Foro it.*, 2006, 886; Cass. 29 gennaio 2002, n. 1166, in *Arch. Locazioni*, 2002, 411; Cass. 25 maggio 2001, n. 7130, in *Rass. locazioni*, 2001, 492, n. DE TILLA.

¹⁸ La riforma in parola è entrata in vigore il 18 giugno 2013.



zione tecnica, abbia previsto il tipo di impianto che verrà installato ad iniziativa dei singoli condomini in sostituzione di quello centralizzato²².

Altra pronuncia stabilisce che, qualora i condomini abbiano deciso a maggioranza ai sensi dell'art. 26, comma 2, della L. 9 gennaio 1991, n. 10, la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e la sua sostituzione con impianti autonomi, non è più consentito alla minoranza dissenziente di mantenere in esercizio il vecchio impianto ed è obbligatorio per tutti i condomini partecipare proporzionalmente alla spese per l'installazione e la manutenzione delle parti in comune dei nuovi singoli impianti di riscaldamento²³.



²² Cass. 18 agosto 2005, n. 16980, in *Foro it.*, 2006, I, 1482.

²³ Si veda Cass. 21 novembre 2008, n. 27822, in *Mass. Foro it.*, 2008.