

Condominio: sversamento di combustibile dall'impianto di riscaldamento dismesso, chi ne risponde?



All'interno del condominio, chi è tenuto a **rispondere per i danni** conseguenti allo **sversamento di combustibile** dalla vecchia cisterna dell'impianto di riscaldamento centrale dismesso? In questo caso ne risponde l'amministratore che, **ignorando le delibere dei condomini**, non ha fatto smaltire e rimuovere il serbatoio del combustibile.





La vicenda per cui si è sollevata la questione e a cui ha dato risposta il **Tribunale di Savona** con la [sentenza del 14- 10- 2020, n. 582](#) è la seguente.

Un condominio decideva di **trasformare l'impianto di riscaldamento** centralizzato in impianti unifamiliari a gas, inoltre dava mandato all'amministratore di **vendere la caldaia** ed i relativi accessori come ferrovecchio e di **esperire le formalità** relative alla conseguente modifica del regolamento di condominio in ordine all' impianto di riscaldamento.

Con una seconda delibera, si decideva di far **smantellare la caldaia** e le apparecchiature della centrale termica (accettando il preventivo di una ditta), nonché di depositare il bruciatore, le pompe e le apparecchiature elettriche nel locale autoclave. Alla luce di quanto sopra, quindi, **si richiedeva all'amministratore** di escludere il serbatoio (contenente ancora carburante) dal ciclo di funzionamento, ossia di svuotarlo, disconnetterlo fisicamente dalle tubazioni di modo che perdesse la sua funzione e fossero **eliminati rischi di possibili sversamenti** di prodotti nel suolo o l'instaurarsi di condizioni di infiammabilità del liquido o dei vapori all'interno del serbatoio.

Condominio: sversamento di combustibile dall'impianto di riscaldamento dismesso, chi ne risponde?

Quanto sopra **non veniva eseguito** e si verificava lo sversamento di idrocarburo per riscaldamento dalla cisterna interrata a servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. I condomini erano **costretti a sostenere rilevanti spese** per le opere ed interventi eseguiti per eseguire la **bonifica ed il ripristino della zona** e dei luoghi interessati dallo sversamento e per eseguire le opere di **ripristino dei beni condominiali**.

A seguito di questo evento, però, gli stessi condomini citavano **l'amministratore** (poi revocato) in giudizio, chiedendone la **condanna al risarcimento** dei danni subiti e da quantificarsi in corso di causa.

Leggi anche: [Superbonus, delibere condominiali e sostituzione degli infissi dei condomini](#)

Please wait a moment while we launch our security service.

Il convenuto resisteva alla domanda; eccepiva preliminarmente l'intervenuta prescrizione; rilevava che il condominio era garantito da polizza; in via subordinata, e per l'ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle domande, chiedeva di essere garantito e manlevato dalla propria compagnia assicuratrice per la rc professionale.

Per i danni conseguenti allo sversamento di combustibile dalla vecchia cisterna dell'impianto di riscaldamento centrale dismesso può, quindi, risponderne l'amministratore che, ignorando le delibere dei condomini, non abbia fatto smaltire e rimuovere il serbatoio del combustibile?

La soluzione

Il Tribunale ha dato torto all'ex amministratore, condannandolo al risarcimento dei danni subiti dai condomini.

Secondo lo stesso giudice, infatti, ai sensi dell'art. 1130 codice civile, invero, conformemente al c.d. "compito di tradurre nella realtà le manifestazioni di volontà dell'assemblea", le delibere della collettività condominiale imponevano al convenuto, nella sua qualità, di **provvedere con diligenza a tutti gli adempimenti** funzionali alla dismissione dell'impianto tra cui, necessariamente, anche lo smaltimento e la rimozione del serbatoio del combustibile.

Del resto, quand'anche fossero risultate generiche (ipotesi da escludere) l'amministratore, adempiendo diligentemente ai suoi obblighi, **era tenuto a dismettere l'intero impianto** senza abbandonare al suo destino il serbatoio condominiale, non inertizzato e con residui di idrocarburi.

Potrebbe interessarti: [Panetteria in condominio, impianto di aerazione forzata se gli odori si diffondono](#)

Conclusione

In base all'art. 1130, n. 1, c.c. l'amministratore deve, in primis, **eseguire le deliberazioni assembleari** e curare l'osservanza (quindi anche l'esecuzione) delle disposizioni regolamentari.

Nel caso esaminato, invece, è risultato evidente come **l'inadempimento** dell'amministratore fosse **confermato**, sia dalla **falsa dichiarazione** scritta resa al Comando provinciale dei Vigili del fuoco con cui aveva affermato di aver già smantellato l'impianto centrale, sia dalla **mancata consapevolezza**, da parte dei condomini, della permanenza del serbatoio con i residui di combustibile, poi fuoriusciti a distanza di anni.

La piena prova dei profili di responsabilità raggiunta nel giudizio ha giustificato l'accoglimento della **domanda di risarcimento** del danno svolta dal condominio e dalla quasi totalità dei condomini in relazione all'imperizia dell'ex amministratore.

Da notare che l'impianto centrale era stato trasformato in impianti unifamiliari e non semplicemente abbandonato. Questo aspetto è **particolarmente rilevante**.

Infatti 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.

Leggi anche: [Condominio, per la proprietà esclusiva del lastrico non bastano gli estratti catastali](#)

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 con il regolamento di condomino (Cass. civ., sez. II, 14/06/2016, n. 12235).

Articolo di Giuseppe Bordoli, consulente legale condominialista.

ebook Superbonus e condominio



Superbonus e condominio

Antonella Donati, 2020, Maggioli Editore

Maggioranza ridotta per l'approvazione delle delibere in materia di Superbonus. Questa la principale novità in questo scorcio d'anno per quel che riguarda l'attività dell'amministratore di condominio. Nell'ebook, in formato pdf di 71 pagine, una panoramica delle ultime...

~~15,68 €~~ 14,90 €

Acquista

NOVITÀ SUPERBONUS!!

Foto: iStock/anandaBGD

Quadro economico, elementi per la redazione: nuove indicazioni aggiornate »

« Lana di roccia, di vetro o pecora, qual è la migliore come isolante termico?

Tag Condominio

Scrivi un commento

Articoli correlati



Sostituzione moduli termici in condominio, possibile con maggioranza ridotta?

La sostituzione dei moduli termici in un condominio con impianto centralizzato costituisce un intervento volto...



Cappotto parziale in condominio: sì al 110, anche per lavori trainati del condomino dissenziente e non pagante

Come sappiamo, l'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 77/2020, definisce...

Piscina condominiale, chi non la usa deve pagare le spese?

In ambito condominiale le piscine, almeno secondo la giurisprudenza, non costituiscono mai parti necessarie per...