

TUTTI I NUOVI EDIFICI SONO TENUTI ALL'ADOZIONE

Accogliendo l'opzione interpretativa citata nel testo qui a fianco, fondata sulla imperatività delle norme relative alla termoregolazione - obbligatoria per gli edifici costruiti dopo il 30 giugno 2000 - dovrebbe derivare l'incompatibilità delle norme dei regolamenti condominiali con la disciplina cogente sul risparmio energetico e, al contempo, l'illegittimità delle delibere assembleari che non si adeguino a tale disciplina.

Tali delibere - come del resto anche il regolamento condominiale - configurano infatti negozi giuridici plurilaterali che esprimono la volontà collettiva dei condomini - a maggioranza e talvolta all'unanimità - che devono essere interpretati a norma dell'articolo 1362, Codice civile (si veda, *inter alias*, Cassazione 8 marzo 1997, n. 2101).

Sostanzialmente in questo senso, si veda la sentenza della Cassazione 27 luglio 2007, n. 16641 - resa in tema di illeciti edilizi - per la quale «quando una delibera condominiale attivamente determina un illecito edilizio, consentendo, attraverso l'autorizzazione a collegarsi a servizi primari comuni (acqua, luce, gas), la trasformazione dei locali sottotetti in vani abitabili, in violazione delle norme contenute nello strumento urbanistico in vigore, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto illecito, e come tale è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto».

Nella stessa ottica, si veda anche la recente pronuncia del Tribunale di Verbania, 3 del 9 gennaio 2008, che ha rigettato l'impugnativa di una delibera che vietava a un condomino il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, in quanto «già al momento della proposizione del ricorso, l'ordinamento non riconosceva più ai ricorrenti il diritto di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento condominiale, essendo intervenuta, successivamente alla decisione impugnata, la delibera del Consiglio regionale del Piemonte dell'11 gennaio 2007, n. 98-1247, che ha vietato l'intervento in questione negli edifici con un numero di unità abitative superiore a quattro».

Per saperne di più

SUL SITO INTERNET DELL'ESPERTO RISPONDE

SONO DISPONIBILI PER APPROFONDIMENTO I TESTI DI LEGGI, CIRCOLARI, SENTENZE E DOTTRINA

www.ilsolo24ore.com/espertorisponde

Sole 24 Ore
9 Novembre 2008