REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Contenzioso - SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Filomena Mari ha pronunciato *ex* art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3123/2024** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. *[...]* *Parte_1* , elettivamente domiciliato in VIA TORRE VECCHIA N. 13 71022 ASCOLI SATRIANO presso il difensore avv. *Parte_1* *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. *Parte_1* , elettivamente domiciliato in via torre vecchia, 13 ASCOLI SATRIANO presso il difensore avv. *Parte_1*

ATTORI

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. SALVATO EMILIO, elettivamente domiciliato in Viale Michelangelo 71121 Foggia presso il difensore avv. SALVATO EMILIO

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione in opposizione, parte attrice ha impugnato la delibera assembleare del 18 marzo 2024, deducendone la nullità e/o l'annullabilità sulla scorta di tre specifici motivi:

1. la violazione del quorum deliberativo, asserendo che la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato configuri un'innovazione vietata che richiede unanimità dei consensi dei condomini;
2. la mancata preventiva acquisizione e verifica delle prescrizioni tecniche di cui alla Legge n. 10/1991 rispetto al momento genetico della deliberazione;
3. il vizio del procedimento di scelta del tecnico incaricato, in quanto avvenuto direttamente in sede assembleare senza la previa raccolta e comparazione di preventivi di spesa.

Si è costituito il Condominio opposto, contestando le doglianze avversarie e chiedendo il rigetto integrale dell'opposizione.

I motivi di opposizione sono infondati e non meritano accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

Sulla dedotta necessità dell'unanimità per la dismissione dell'impianto.

L'assunto dell'opponente, secondo cui la trasformazione del sistema di riscaldamento da centralizzato ad autonomo integrerebbe un'innovazione vietata ex art. 1120 c.c. soggetta al principio dell'unanimità, contrasta con il quadro normativo e giurisprudenziale vigente.
L'art. 26, comma 2, della Legge n. 10/1991 (come modificato dal D.Lgs. n. 102/2014) introduce una deroga espressa alla disciplina generale delle innovazioni, finalizzata a favorire il contenimento del consumo energetico negli edifici.
La giurisprudenza di legittimità sul punto ritiene che la delibera di dismissione dell'impianto centralizzato in favore di impianti autonomi, laddove non si risolva in una mera e arbitraria soppressione del servizio comune (cd. rinuncia abdicativa), è validamente assunta a maggioranza qualificata ex art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio).
Nel caso di specie, si evince dal verbale di assemblea il raggiungimento del predetto quorum millesimale e l'espressa finalità di passaggio a sistemi termoautonomi, la delibera, pertanto, deve ritenersi pienamente legittima.
Sulla tempistica delle verifiche ex Legge 10/91.
Lamenta l'opponente che gli accertamenti e le relazioni prescritte dalla Legge n. 10/1991 avrebbero dovuto precedere la riunione assembleare. L'eccezione è priva di pregio giuridico.
Deve ammettersi, infatti, la scindibilità dell'iter deliberativo in più fasi successive. È pienamente legittimo che l'assemblea esprima in prima istanza la volontà programmatica di dismettere il vecchio impianto, procedendo contestualmente al conferimento dell'incarico professionale per la redazione della diagnosi energetica e del progetto esecutivo.
L'obbligo di conformità alle prescrizioni tecniche e al deposito del progetto in Comune rileva quale condizione di efficacia e di legittimità della fase esecutiva dei lavori, non già quale requisito di validità della delibera di indirizzo e di incarico al professionista. Risultando che l'assemblea ha inteso avviare il procedimento proprio attraverso il mandato al tecnico, nessuna violazione cronologica è ravvisabile.
Sulla nomina del tecnico senza preventivi.
Risulta infine inconferente l'eccezione secondo cui la nomina del professionista sarebbe inficiata dalla mancata previa acquisizione di una pluralità di preventivi.
Nel diritto condominiale vige il principio della sovranità dell'assemblea nelle scelte gestorie ed economiche. Nessuna norma di legge impone all'amministratore o ai condomini l'obbligo di procedere a una gara informale o al deposito preventivo di offerte commerciali per il conferimento di incarichi d'opera professionale (a differenza di quanto tassativamente previsto dall'art. 1129, comma 14, c.c. per il solo compenso dell'amministratore). La scelta operata dall'organo collegiale rientra pertanto nella piena discrezionalità assembleare, insindacabile nel merito dal Giudice.
Mette conto, poi, osservare che ai fini della validità della delibera non è necessaria una indicazione minuziosa e dettagliata di tutte le singole attività e sotto-voci di spesa o di gestione nel testo dell'Ordine del Giorno. È invece sufficiente che l'avviso indichi l'argomento nei suoi termini essenziali, in modo da consentire ai condomini di comprendere la portata della discussione e di parteciparvi in modo consapevole. I punti all'OdG comprendono implicitamente tutte le decisioni ad essi consequenziali, strumentali e necessarie.
Nel caso di specie, l'avviso di convocazione recava all'Ordine del Giorno la trasformazione dell'impianto centralizzato in autonomo.
La nomina di un professionista abilitato – finalizzata proprio a redigere la perizia e il progetto necessari per attuare le suddette "misure per la sostituzione" e per verificare lo stato di vetustà dell'impianto (già preliminarmente riscontrato come non funzionante) – costituisce un atto logicamente, tecnicamente e giuridicamente consequenziale all'oggetto della discussione. I condomini, edotti della volontà di discutere la trasformazione dell'impianto, erano messi nelle piene condizioni di prevedere che l'assemblea avrebbe dovuto affidare un incarico tecnico per dare corso all'operazione.

Nessuna violazione del diritto all'informazione ex art. 1105 c.c. è pertanto ravvisabile, rientrando la scelta del professionista nella legittima sovranità decisionale dell'organo collegiale riunito per deliberare su quel macro-tema.

P.Q.M.

Il Tribunale di Foggia, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

- **RIGETTA** l'opposizione e, per l'effetto, **CONFERMA** la validità della delibera assembleare impugnata;
- **CONDANNA** parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore del *CP_1* convenuto, che si liquidano in complessivi € 2.540,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Foggia il 6 ottobre 2026

Il Giudice
dott.ssa Filomena Mari