

Tar Piemonte - sez. II, Estensore Malanetto, sentenza nr. 996 del  
12 giugno 2015

**N. 00996/2015 REG.PROV.COLL.**

**N. 00034/2014 REG.RIC.**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 34 del 2014, proposto da:  
Sanelli Gianfranco, Claudio Bellasio, Giancarlo Mottino, Eleonora Lionello,  
Riccardo Taverna, Giovanna Polesel, rappresentati e difesi dagli avv.ti Anna Maria  
Chiama, Francesca Mastroviti, con domicilio eletto presso l'avv.to Francesca  
Mastroviti in Torino, Via Amedeo Peyron, 47.

***contro***

Comune di Alessandria, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. to Roberto Calcagni, con domicilio eletto presso l'avv.to Daniela Sannazzaro in Torino, corso Re Umberto I, 6.

***nei confronti di***

Teresa Frangella, Renato Riccio, non costituiti.

***per l'annullamento***

dell'ordinanza contingibile e urgente a tutela della salute pubblica del 25.10.2013, Reg. Ord. n. 602 e Prot. n. 8622 del Sindaco di Alessandria, notificata a Sanelli Gianfranco il 29.10.2013, a Bellasio Claudio il 30.10.2013, a Mottino Giancarlo il 28.10.2013, a Lionello Eleonora il 29.10.2013, a Taverna Riccardo il 4-11-2013, a Polesel Giovanna il 4-11-2013, con la quale si è ordinato ai ricorrenti "ognuno per le proprie prerogative, competenze e responsabilità di provvedere immediatamente al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato, con l'eliminazione degli impianti di riscaldamento autonomi sino ad ora realizzati, per garantire nel più breve tempo possibile il previsto confort di legge con il termine del ripristino funzionale dell'impianto centralizzato entro e non oltre 7 giorni dalla notifica della presente";

nonchè

di ogni altro atto antecedente, successivo o comunque connesso con l'atto impugnato.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Alessandria;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 maggio 2015 la dott.ssa Paola Malanetto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

I ricorrenti hanno impugnato il provvedimento in epigrafe con il quale l'amministrazione resistente ha ordinato loro il ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato e l'eliminazione di una serie di impianti di riscaldamento autonomi dai medesimi realizzati nei propri appartamenti, siti in un condominio Alessandria, via Bensi.

Deducano i ricorrenti di essere condomini del condominio Flora, con l'eccezione del solo ricorrente Sanelli che ne è amministratore *pro tempore*. Il condominio è privo di specifico locale di proprietà da adibire a caldaia; l'impianto di riscaldamento era collocato in un locale del condominio adiacente condotto in locazione.

A seguito di recesso da parte del locatore e dell'impossibilità per l'assemblea condominiale di individuare altro locale idoneo all'installazione di una caldaia, dopo lo smantellamento della preesistente caldaia, il condominio deliberava di passare al riscaldamento autonomo, cosa che veniva regolarmente fatta per la maggioranza dei ventidue alloggi; solo sei restavano privi di riscaldamento.

In data 25.10.2013, a seguito di sopralluogo dei vigili del fuoco, veniva contestata una violazione della l.r. Piemonte n. 13/2007 che qualifica con disfavore gli impianti di riscaldamento autonomo.

Successivamente il Sindaco emetteva l'ordinanza in epigrafe, avverso la quale venivano mosse le seguenti censure:

Violazione degli artt. 50 e 54 d.lgs. n. 267/2000; insussistenza dei presupposti per l'adozione di ordinanza contingibile e urgente, carenza di istruttoria, irragionevolezza, illogicità, travisamento e difetto di motivazione. Lo strumento *extra ordinem* adottato non sarebbe legittimo sia per carenza della

sussistenza di un pericolo imminente e irreparabile, sia per carenza di rischi per l'incolumità pubblica, sia perché surrettiziamente volto ad imporre una regolazione ed un assetto stabile di interessi, oltre che a svolgere una funzione sanzionatoria.

Eccesso di potere per irragionevolezza, illogicità manifesta. Carenza di istruttoria. Difetto di motivazione. L'ordinanza imporrebbe un *facere* irrealizzabile, accollando ad un ristretto numero di condomini l'onere di ripristinare l'impianto centralizzato; stante le scelte dell'assemblea condominiale lo stesso amministratore non sarebbe in condizione di operare in contrasto con la volontà espressa dall'assemblea.

Violazione, falsa ed erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 19 co. 1 l.r. Piemonte n. 13/2007. Eccesso di potere per travisamento delle D.G. 4.8.2000 n. 46-11968. Eccesso di potere per travisamento ed illogicità manifesta. Carenza di istruttoria e motivazione. La stessa normativa regionale consentirebbe l'installazione di impianti autonomi ove non fosse possibile, da un punto di vista tecnico, realizzare un impianto centralizzato, condizione in cui verserebbe il condominio.

Si è costituita l'amministrazione resistente contestando in fatto e diritto gli assunti di cui al ricorso.

Con ordinanza n. 83/2014, preso atto che la soluzione era stata deliberata all'unanimità dall'assemblea del condominio e che l'accoglimento dell'istanza cautelare avrebbe imposto ai soggetti ormai adeguatisi alla deliberazione assembleare interventi di non rapida realizzazione, con rischi maggiori di quelli paventati in ricorso, l'istanza cautelare veniva respinta.

All'udienza del 27.5.2015 la causa veniva discussa e decisa nel merito.

## DIRITTO

Il ricorso è fondato.

L'ordinanza impugnata utilizza un strumento *extra ordinem* per indebitamente interferire in rapporti individuali di natura privatistica ed, in specifico, in una controversia condominiale.

Si ritiene condivisibile quanto rilevato dai ricorrenti sia con riferimento alla mancanza dei presupposti di imprevedibilità e urgenza della situazione (la problematica del riscaldamento del condominio è stata ampiamente dibattuta in sede condominiale, ove è stata altresì presa una deliberazione all'unanimità che vincolava l'amministratore e tutti i ricorrenti; i condomini dissenzienti avrebbero potuto contestarla nelle sedi competenti), sia con riferimento all'assenza di veri e propri profili di rischio ascrivibili alla generalizzata categoria dell'incolumità pubblica.

La problematica attiene, infatti, a singoli condomini (per altro, come detto, attori e vincolati dalle pertinenti deliberazioni condominiali) e non ad un indeterminato numero di soggetti; la soluzione scelta (il riscaldamento autonomo) ha evidentemente ingenerato un dissidio condominiale che tale resta e per la cui gestione l'ordinamento prevede apposti rimedi, senza creare alcun generalizzato pericolo per terzi diversi dalle stesse parti del dissidio.

Per altro l'eventuale rischio inerente i singoli condomini che non hanno ottemperato la deliberazione deriva, evidentemente, da una loro propria scelta, fermo restando che ben era immaginabile il rispetto delle deliberazioni assunte dal condominio e la loro contestuale contestazione secondo le modalità di legge.

E' corretto anche l'assunto secondo cui i destinatari dell'ordine sarebbero giuridicamente impossibilitati, al di fuori della corretta dialettica condominiale, ad intervenire in quanto singoli.

L'ordine infatti risulta rivolto all'amministratore che non può di propria iniziativa compiere un atto di straordinaria amministrazione (quale la modifica delle scelte del condominio con riferimento all'impianto di riscaldamento) in palese contrasto

con una esplicita deliberazione del condominio (tanto più che, come visto, non è configurabile un pericolo in senso proprio riferibile alla generalizzata incolumità pubblica) e ad una ristretta cerchia di condomini i quali, in quanto singoli, non possono essere onerati di una soluzione (ripristino del riscaldamento centralizzato) di necessaria pertinenza del condominio nel suo insieme.

Anche a voler ritenere che il solo ordine di eliminazione degli impianti autonomi sia quello riferibile ai singoli condomini non vi è chi non veda che, come già rilevato in sede cautelare, l'adempimento di questa unica parte dell'ordinanza da un lato esporrebbe ai rischi connessi alla mancanza di riscaldamento tutti i condomini che hanno rispettato la deliberazione condominiale (quindi non avrebbe alcuna funzione di far fronte ad alcun pericoli) dall'altro non implicherebbe l'automatico ripristino dell'impianto centralizzato per la quale, come detto, occorre necessariamente l'azione del condominio nel suo insieme.

Il ricorso risulta fondato e il provvedimento deve essere pertanto annullato.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, accoglie il ricorso e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato; condanna parte resistente a rifondere a parte ricorrente le spese di lite, liquidate in € 1500,00 oltre IVA, CPA e rimborso spese generali 15%.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 27 maggio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Salamone, Presidente

Roberta Ravasio, Primo Referendario

Paola Malanetto, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 12/06/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)