

Colonne di scarico dei rifiuti condominiali in disuso: cambio di destinazione e poteri dell'assemblea

Come gestire la modifica, la revoca o la nuova destinazione d'uso delle colonne per lo smaltimento rifiuti non più utilizzate: normativa, giurisprudenza recente e diritti dei condomini.

di Giuseppe Bordoli – 28.04.25

Le **attribuzioni dell'assemblea condominiale** riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di **disciplinare** beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento di tali beni.

L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi **il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio**, anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale, se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e, quindi, non incida sui diritti dei singoli condomini. Questo principio vale certamente anche per **le cosiddette canne pattumiere ormai obsolete e antigieniche**.

Le decisioni dell'assemblea

La giurisprudenza ha già affermato che rientra nella competenza dell'assemblea il potere di deliberare a maggioranza la **modifica delle modalità di attuazione del servizio di smaltimento dei rifiuti** e, per conseguenza, trattandosi di parti comuni non indispensabili per lo svolgimento di esso, la **decisione di sigillare le cosiddette canne pattumiere** (colonne di scarico dei rifiuti condominiali) **ormai obsolete e antigieniche**.

Non vi è dubbio che, per effetto della sigillatura che impedisca l'utilizzo di quella modalità di espletamento del servizio condominiale inerente al conferimento dei rifiuti, **la canna pattumiera perda la sua originaria destinazione**. Tuttavia i condomini potrebbero sempre utilizzare questa cavità per alloggiare un nuovo contatore e un'eventuale caldaia di produzione di acqua calda. È pacifico che il singolo condomino possa usare — con i limiti previsti dall'[articolo 1102 c.c.](#) — la cosa comune a suo piacimento, secondo le proprie necessità e convenienze, e nella sua interezza, indipendentemente dal fatto che sia titolare di una quota maggiore o minore della comproprietà ragguagliata al valore della proprietà esclusiva (il criterio della proporzionalità riprende vigore, invece, quando si tratti di determinare, dal lato attivo, il "peso" in sede assembleare mediante il diritto di voto, e, dal lato passivo, la "misura" delle spese).

L'uso più intenso della cosa comune rende ammissibile un limitato uso esclusivo della medesima, poiché l'utilizzo va rapportato alla funzione del bene comune; così se esso non incide sulla sostanziale fruibilità della cosa da parte degli altri condomini, deve ritenersi pienamente legittimo. Quanto sopra vale a maggior ragione se una delibera consente un mutamento di destinazione d'uso della canna pattumiera, **autorizzando lo sfruttamento della cavità in questione da parte dei singoli condomini interessati**. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tali modifiche concessa dall'assemblea deve quindi attribuirsi il valore di mero **riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini** rispetto alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1554).

La revoca delle autorizzazioni dell'assemblea all'utilizzo della canna pattumiera: un caso recente

L'**autorizzazione concessa dall'assemblea** per l'utilizzo o l'esecuzione di opere implicanti modifiche alle parti comuni dell'edificio ex art. 1102 c.c. da parte del singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, **non può essere produttiva di un autonomo diritto acquisito**, ma ha valore di mero riconoscimento dell'attuale inesistenza di un interesse contrario o di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione di parti comuni.

In un caso esaminato dal Tribunale di Torino l'assemblea di un condominio aveva autorizzato il conduttore di un condomino a titolo precario **l'utilizzo dell'ex colonna di scarico dell'immondizia di proprietà condominiale come canna fumaria**; il conduttore si era espressamente impegnato a realizzare gli **interventi necessari per eliminare gli odori sgradevoli** proveniente dalla canna pattumiera, lavori **mai realizzati**. Successivamente

l'immobile veniva ceduto ed il **nuovo condomino** pretendeva di utilizzare nello stesso modo la canna pattumiera. **L'assemblea però revocava tale autorizzazione.** Il nuovo condomino impugnava la delibera. **Il Tribunale di Torino ha dato pienamente ragione al condominio.**

Secondo il giudicante l'originaria destinazione della colonna era quella di scarico dei rifiuti di tutti i condomini e il solo fatto che la nuova normativa non ne consenta più tale utilizzo non legittima un singolo condomino a **mutarne completamente la destinazione ed utilizzarla in via esclusiva.** Tale ragionamento non può essere messo in discussione solo perché il condominio ha per un certo periodo acconsentito ad un differente uso dell'ex colonna di scarico. Del resto tale autorizzazione era **a titolo precario** e con espressa esclusione di qualsiasi diritto in capo condomino. Il Tribunale ha quindi riconosciuto la piena legittimità della scelta dei condomini di voler **revocare** tale consenso al fine di poterne fare un uso comune. Del resto è emerso che l'utilizzo come canna fumaria dell'ex colonna di scarico ha continuato a creare un grave disagio a tutti gli altri condomini attesa l'**intollerabilità degli odori e delle esalazioni** provenienti dalla stessa: **in tal caso la delibera non è certamente una "ripicca", ma il legittimo esercizio del diritto di impedire l'uso non legittimo di una parte comune** (Trib. Torino 14 gennaio 2025 n. 199).

Articolo tratto da *EdilTecnico*