

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***L'impianto di riscaldamento condominiale: nulla la delibera assembleare attributiva della proprietà della caldaia in assenza dell'unanimità dei condomini***

di Saverio Luppino

[Corte di Cassazione, Sezione 2<sup>^</sup>, Civile, Ordinanza del 4 marzo 2020 n. 6090/20](#)

**Condomino - Trasformazione dell'impianto di riscaldamento e contestuale distacco di alcune utenze - Deliberazione di assegnazione di parti comuni in proprietà esclusiva ad alcuni condomini - Nullità della delibera assembleare non adottata all'unanimità dei condomini.**

*“La deliberazione condominiale con la quale vengono assegnate parti comuni (nella specie, una caldaia) in proprietà esclusiva ad alcuni condomini richiede l'unanimità degli stessi, incidendo sulla pregressa comproprietà originaria "ex lege" di parti comuni e comportando l'esclusione dal vincolo reale di alcuni dei condomini.”*

#### **CASO**

Con atto di citazione il condomino Tizio impugnava, dinanzi al Tribunale di Padova, la deliberazione dell'assemblea straordinaria del Condominio, con la quale veniva approvata con l'unanimità dei presenti, ma in assenza di esso attore, la trasformazione dell'impianto di riscaldamento ed il contestuale distacco dei tre appartamenti ubicati al terzo piano. L'impugnazione di detta delibera veniva proposta per sua asserita nullità giacché non adottata dall'unanimità dei condomini.

L'adito Tribunale accoglieva la domanda attorea e per l'effetto dichiarava la nullità dell'impugnata delibera, nella parte in cui aveva approvato l'attribuzione in esclusiva proprietà ai soli condomini del primo e secondo piano dell'impianto di riscaldamento e, l'esenzione delle spese di manutenzione per i condomini posti al terzo piano.

Soccombente in primo grado, il Condominio convenuto impugnava la relativa pronuncia dinanzi alla Corte d'Appello di Venezia, la quale, confermava quanto statuito dal tribunale patavino. In particolare, il giudice di seconde cure ribadiva che la delibera oggetto di vertenza doveva essere approvata all'unanimità dei condomini, giacché seppure la nuova caldaia serviva solo gli appartamenti del primo e secondo piano, non poteva considerarsi venuta meno ogni ragione di comproprietà in capo a condomini del terzo piano, in assenza di loro esplicito consenso e vertendosi in tema di trasferimenti di diritti reali.

Avverso quest'ultima pronuncia d'appello, il Condominio proponeva ricorso per Cassazione con atto affidato ad unico motivo.

## SOLUZIONE

Il Supremo Collegio rigettava il ricorso presentato dal Condominio ed ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13 condannava quest'ultimo, ravvisandone i presupposti processuali collegati all'uniformità dell'indirizzo giurisprudenziale in materia, al versamento un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

## QUESTIONI

Al fine di meglio comprendere la problematica sussistente nella vertenza in commento, occorre preventivamente richiamare la normativa vigente in materia di impianti centralizzati comuni e una sommaria analisi della conformazione del condominio negli edifici.

Il condominio è una forma di comunione in proprietà forzata, in virtù della quale ciascun condomino ha la proprietà esclusiva di uno o più unità immobiliari e un contestuale diritto di comproprietà sulle parti comuni, ovverosia i c.d. "beni condominiali".

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. sono beni oggetto di comproprietà, salvo titolo contrario: tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, i tetti e i lastrici solari etc.; le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, etc.; ed infine, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i **sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas** etc.

Nell'alveo di detti beni, dunque, la predetta disposizione comprende anche l'impianto di riscaldamento condominiale, distinto da quello autonomo, servente la singola unità immobiliare, giacché alimentato da un'unica centrale termica e poiché posto ad uso ed utilità di tutti i condomini.

**La presunzione di condominialità dell'impianto di riscaldamento, postulata dall'anzidetto art. 1117 c.c., opera esclusivamente nei confronti delle componenti dello stesso che siano comuni e centrali; mentre non opera per le condutture che portano alle singole unità di proprietà.**

Per queste ultime diramazioni vige, dunque - alla luce della funzione specifica di riscaldamento dei singoli appartamenti da esse attraversati - una presunzione di proprietà esclusiva del singolo condomino.

Ciascun condomino, ai lumi dell'art. 1118 c.c., come modificato dalla L. 220/2012, ha possibilità di **distacco dall'impianto centralizzato** a condizione che non derivino notevoli squilibri al funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini.

Il distacco può avvenire mediante comunicazione all'amministratore di condominio e, **“senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini”**, ma il condomino dovrà fornire la prova che **“dal suo distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini”**; *“colui che intende distaccarsi dovrà, in presenza di squilibri nell'impianto condominiale e/o <aggravi> per i restanti condomini, rinunciare dal porre in essere il distacco perché diversamente potrà essere chiamato al ripristino dello status quo ante.”*<sup>[1]</sup>.

A seguito del distacco, il condomino non parteciperà più alle spese relative ai consumi (consumo diretto), tuttavia sarà tenuto a contribuire a quelle per la conservazione dell'impianto; atteso che dalla separazione non discende il venir meno della comproprietà del condomino, nei limiti della sua quota millesimale, di detto impianto di riscaldamento. Il rinunziante, a norma del medesimo art. 1118 c.c., resta ugualmente obbligato a corrispondere non solo le spese di manutenzione straordinaria ma anche quelle ordinarie per la sua conservazione e messa a norma, sul presupposto che **l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i condomini "distaccanti" potrebbero comunque, eventualmente, riallacciare in ogni momento a propria unità immobiliare**<sup>[2]</sup>.

In ordine al caso di specie, con la delibera impugnata, veniva approvata la sostituzione della caldaia (che avrebbe continuato a rimanere a servizio del primo e del secondo piano dello stabile condominiale) e il distacco dal riscaldamento centralizzato dei condomini del terzo piano.

Detta deliberazione era stata dichiarata nulla dai giudici dei precedenti gradi, nella parte in cui con essa - in assenza del consenso unanime di tutti i condomini - era stata attribuita la caldaia in esclusiva proprietà ai soli condomini dei primi due piani e dichiarata l'esenzione dalle spese di manutenzione per i condomini posti al terzo piano, serviti esclusivamente dagli impianti autonomi di riscaldamento.

A ben vedere degli Ermellini, dunque, le statuizioni dei giudici di primo e secondo grado erano corrette giacché la deliberazione era incidente sulla titolarità delle parti comuni (ricollegabile "ex se" alla costituzione del condominio, secondo la previsione generale dell'art. 1117 c.c.) e non meramente dispositiva di innovazioni riconducibili all'art. 1120, comma 1, c.c.

Alla luce di ciò, e per le finalità perseguite dalla stessa delibera assembleare, occorre che quest'ultima fosse sorretta dal **consenso unanime di tutta la compagine condominiale**, e non già dei soli condomini presenti in assemblea; appurato che l'impugnata delibera - nei sensi in cui era stata adottata - **produceva un effetto traslativo**, incidente sulla pregressa comproprietà originaria ex lege della caldaia centralizzata in capo alla generalità dei condomini e la pedissequa esclusione da tale vincolo reale di alcuni di essi.

Il Supremo Collegio, infine, rammentando l'impossibile condivisione della doglianza di parte resistente - mediante la quale asseriva un difetto di attribuzione della proprietà della nuova caldaia in favore dei condomini del terzo piano, in virtù dell'avvenuto distacco di quest'ultimi - rigettava il ricorso.

Parimenti, ribadiva che **il distacco dall'impianto centralizzato da parte di un condominio non comporta, come suddetto, mutamento del titolo di comproprietà sulla caldaia; e che, dunque, per l'esclusione da tale vincolo reale di alcuni dei condomini, è sempre necessario il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio**[\[3\]](#).

[\[1\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 6, Civile, Sentenza n. 22285 del 3 novembre 2016.

[\[2\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza n. 7708 del 29 Marzo 2007; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza n. 15079 del 30 Giugno 2006; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 25 marzo 2004, n. 5974 e conformi e conformi Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 21 maggio 2001, n. 6923 e Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 14 febbraio 1995, n. 1597, Corte di Cassazione, civ., Sentenza del 23 maggio 1990, n. 4653; Corte di Cassazione. civ., sentenza del 30 novembre 1984, n. 6269.

[\[3\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2 civile Sentenza 14 giugno 2013, n. 15024.



Seminario di specializzazione

## ESECUZIONI SU BENI IMMOBILI: ASPETTI PRATICI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >