

Anche il condomino distaccato deve contribuire alle spese di sostituzione/trasformazione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a metano con contabilizzazione del riscaldamento

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1118 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Roma, Sez. V, Sentenza del 15/11/2011

La vicenda

Una condomina ristrutturava l'appartamento e, in applicazione della legge 10/1991, **installava un moderno riscaldamento autonomo, distaccandosi dall'impianto centralizzato** che, da quell'epoca, non utilizzava più (senza alcun pregiudizio nei confronti del condominio); successivamente si rivolgeva al Tribunale per fare dichiarare la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento, richiedendo l'esonero dal pagamento delle spese relative all'esercizio dello stesso impianto; il predetto Tribunale, con sentenza passata in giudicato, **accertava la legittimità del distacco dall'impianto del riscaldamento centralizzato**, stabilendo che la condomina avrebbe dovuto sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e le spese del consumo del combustibile per una quota percentuale del valore millesimale (della tabella riscaldamento). **I condomini, poi, deliberavano di procedere alla trasformazione da gasolio a gas metano della centrale termica**, con passaggio alla contabilizzazione di calore, affidando i lavori ad una ditta specializzata. **La spesa della trasformazione veniva posta a carico anche della distaccata**. Quest'ultima impugnava sia la delibera

assembleare che aveva deciso le opere di trasformazione della caldaia, sia la successiva delibera volta alla contabilizzazione delle spese per la trasformazione della centrale termica, che considerava illegittime/nulle. Il Tribunale **respingeva la domanda** della condomina che si rivolgeva alla Corte d'Appello, osservando come **un condomino distaccato dall'impianto centralizzato non dovesse contribuire alla spesa relativa alla trasformazione/sostituzione dell'impianto**, non trattandosi di usuale intervento manutentivo di natura ordinaria e straordinaria.

La questione

Un condomino distaccatosi dall'impianto centralizzato è tenuto a contribuire alla spesa relativa alla trasformazione/sostituzione dell'impianto centrale?

La soluzione

La Corte d'Appello ha dato torto alla condomina.

Secondo i giudici di secondo grado, **la sostituzione/trasformazione della caldaia termica**, resa necessaria dal fatto che quella esistente è obsoleta e non più rispondente alle prescrizioni di legge, **deve considerarsi intervento di straordinaria manutenzione**, in quanto diretto semplicemente a ripristinare la funzionalità dell'impianto e non a creare una modificazione sostanziale o funzionale della cosa comune. In altre parole, **per la Corte d'Appello tale operazione di sostituzione/trasformazione della centrale termica non può essere considerata un'innovazione**. Per gli stessi giudici, quindi, si deve escludere che la sostituzione di una caldaia obsoleta con altra, conforme alla normativa tecnica di settore e ad alto rendimento, implichi **alterazione sostanziale o funzionale della cosa comune o un qualsiasi mutamento della sua destinazione**.

Le riflessioni conclusive

Il singolo condomino è **sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale** anche quando sia stato autorizzato **a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune**, o abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso **esonero soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso** (qualora il contrario non risulti dal regolamento condominiale). I distaccati sono, comunque, tenuti a pagare **le spese di manutenzione straordinaria** (cioè gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o

sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico), **le spese di conservazione** (relative alle operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi), **le spese per la "messa a norma"**.

Pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si sono distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione/trasformazione della caldaia, **posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune**, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare (Cass. civ., sez. II, 29/03/2007, n. 7708).

Il condomino distaccatosi dall'impianto centralizzato di riscaldamento può essere esonerato dal pagamento delle spese **solo nel caso in cui l'assemblea decida di installare una nuova caldaia, dimensionandola solo per le esigenze dei condomini ancora allacciati all'impianto**, privando così i condomini distaccati dalla possibilità di riallacciarsi al nuovo impianto (Cass. civ., sez. II, 10/05/2012, n. 7182).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/anche-il-condomino-distaccato-deve-contribuire-alle-spesse-di-sostituzione-trasformazione-dellimpianto-di-riscaldamento-da-gasolio-a-metano-con-contabilizzazione-del-riscaldamento/>