

RISCALDAMENTO E RISPARMIO ENERGETICO

SOMMARIO: a) Collaudo dell'impianto; b) Combustibili; c) Condotture e tubature; d) Distacco dall'impianto centralizzato; e) Griglia di aerazione; f) Impignorabilità degli impianti; g) Inquinamento atmosferico; h) Installazione dell'impianto; i) Lettura del contatore; j) Locale sede dell'impianto; k) Obblighi dell'amministratore; l) Obblighi del locatore; m) Orario di funzionamento; n) Pannelli solari; o) Riattivazione e mantenimento in funzione; p) Smaltimento delle acque; q) Sostituzione del bruciatore; r) Spese (ripartizione); s) Trasferimento della centrale termica; t) Trasformazione a gas metano; u) Trasformazione in impianti singoli; v) Tubazioni; w) Vigilanza; z) Vizi o difetti.

a) Collaudo dell'impianto

Fa capo all'amministratore del condominio l'obbligo, sanzionato penalmente, di denunciare al comando provinciale dei vigili del fuoco l'installazione dell'impianto di riscaldamento al fine di consentire il collaudo dell'impianto stesso. Il reato di omessa denuncia al comando provinciale dei vigili del fuoco dell'installazione dell'impianto di riscaldamento è di natura omissiva ed a carattere permanente.

* *Cass. pen., sez. III, 14 aprile 1976, n. 4676 (ud. 14 marzo 1975).*

Le disposizioni in materia di combustibili contenute negli artt. 11, 12, 13 e 14 della L. n. 615/1966, sono applicabili sia agli impianti termici per uso riscaldamento sia agli impianti termici industriali.

* *Cass. pen., sez. III, 5 aprile 1990, n. 5187 (ud. 27 febbraio 1990), Massimilla.*

b) Combustibili

La modifica del tipo di alimentazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato da gasolio a metano non costituisce un'innovazione ma, se l'impianto preesistente è obsoleto o guasto, rappresenta una manutenzione straordinaria, mentre se il preesistente bruciatore è ancora funzionante, la sua sostituzione rientra nelle semplici modifiche migliorative dell'impianto, ove diretta a utilizzare una fonte di energia più redditizia e meno inquinante. A ciò consegue che per l'approvazione della relativa delibera non è richiesta la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, del c.c.

* *Corte app. civ. Roma, 7 maggio 1997, n. 1517, Spinazzoli c. Cond. di via Livio Andronico, in Guida al dir. 1997, 24, 57.*

c) Condotture e tubature

Nel caso di attraversamento da parte dei tubi dell'impianto termico condominiale di un vano di proprietà esclusiva non fruente di detto impianto si deve ravvisare l'esistenza di una servitù prediale di condotta di liquidi a carico di tale vano ed a vantaggio delle altre parti dell'edificio e non la semplice configurazione di opere, installazioni e manufatti di uso e godimento comune ai sensi dell'art. 1117, n. 3 del codice civile, la quale presuppone gli estremi del reciproco vantaggio con la conseguenza che per la sua costituzione non è sufficiente il mero consenso verbale del proprietario del vano e la mancata opposizione alle relative delibere condominiali, essendo richiesto per detto consenso la prescritta forma scritta.

* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1988, n. 1523, Cond. v. Ledi, Vitt. c. Pipolo.*

Nel caso di attraversamento, da parte dei tubi dell'impianto di riscaldamento condominiale, di un vano in proprietà esclusiva sprovvisto di radiatori e quindi non fruente di detto impianto, va ravvisata una servitù prediale di condotta di liquidi, a carico di tale vano ed a vantaggio delle altre parti dell'edificio, e non la situazione prevista dall'art. 1117, n. 3, cod. civ. postulante l'estremo del reciproco vantaggio.

* *Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1982, n. 369, Marangio c. Cond. V. Innocenz.*

Per quanto si presumano di proprietà esclusiva del condomino le condotte che si addentrano nei singoli appartamenti, la trasformazione o la modificazione di tali condotte non può essere liberamente effettuata dal condomino, quando essa si traduca in un pregiudizio per gli altri partecipanti alla comunione modificandone i diritti. Pertanto, il condomino non può variare, aumentandola, la superficie radiante del proprio impianto di termosifone, collegato con l'impianto centrale.

* *Cass. civ., 17 maggio 1960, n. 1216.*

In tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, i quali sono fissati tassativamente dal codice (art. 1135 c.c.), non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda. Pertanto non è consentito alla maggioranza dei condomini deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento in un locale di proprietà esclusiva, con pregiudizio di tale proprietà, senza il consenso del proprietario del locale stesso.

**Cass. civ., sez. II, 27 agosto 1991, n. 9157, Tedesco c. Cond. "Pietro da Breggia".*

La collocazione in un vano (o altro ambiente o spazio) compreso nel perimetro del condominio delle tubazioni (o parte di esse) dell'impianto termico centralizzato, o di altro servizio comune, non rende di per sé quel vano insuscettibile di autonomo ed esclusivo diritto di proprietà, salve le limitazioni di tale diritto - contraenti corrispondenti servitù - correlata all'obbligo di consentire e conservare la destinazione di tali tubazioni al servizio ed a vantaggio dell'intero edificio condominiale.

**Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1992, n. 5978.*

Per gli impianti che servono all'uso e al godimento comune, quali quelli per il riscaldamento, la presunzione di comunione opera soltanto per tutta quella parte dell'impianto che può ritenersi centrale, e non anche per le condutture derivanti che, staccandosi dall'impianto centrale, si addentrano nei singoli appartamenti, in ordine alle quali vale, invece, la presunzione di proprietà esclusiva. La trasformazione o la modificazione di tali condutture può essere liberamente effettuata dal condomino soltanto se non si traduca in un pregiudizio degli altri partecipanti alla comunione, il quale pregiudizio ricorre nell'ipotesi in cui uno dei condomini aumenti la superficie radiante del proprio impianto di termosifone, collegato con l'impianto centrale di riscaldamento, oltre la misura prevista dal regolamento. In tal caso, trattandosi di un'innovazione, che importa una modificazione dei diritti dei condomini, il consenso alla trasformazione delle condutture non può essere provato che mediante scrittura.

** Cass. civ., 31 luglio 1958, n. 2812.*

La semplice esistenza di una servitù di conduzione di tubi nelle strutture murarie di appartamento, a favore del condominio, non costituisce di per sé obbligo del singolo condomino di contribuzione alle spese per il riscaldamento centrale.

** Pret. civ. Firenze, 17 giugno 1986, Sparnacci c. Condominio via Trieste 26, Firenze, in Arch. loc. e cond. 1986, 497.*

In conformità al disposto dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., la presunzione di comproprietà dell'impianto per il riscaldamento opera soltanto per quella parte che può ritenersi centrale e non pure per le condutture che, staccandosi dall'impianto centrale, si addentrano nei singoli appartamenti e soddisfano, quindi, unicamente le esigenze individuali di ciascun condomino; ne consegue che, per le suddette condutture, vale la presunzione di proprietà esclusiva da parte del condominio medesimo.

** Corte app. civ. Napoli, sez. I, 21 maggio 1986, n. 845, Candido c. Perillo e Amm. del Condominio via Dei Mille 25, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1986, 657.*

La presunzione di comproprietà ex art. 1117 c.c. dell'impianto centrale di riscaldamento fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini non può essere esclusa per il fatto che alcune unità immobiliari siano sprovviste di diramazioni, giacché ciò che rivela al fine di escludere il concorso nelle spese è l'obiettivo configurazione dei luoghi, tale da escludere di per se stessa la potenzialità d'uso della cosa comune.

** Trib. civ. Milano, 2 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 3.*

Integra gli estremi dello spoglio (e non della semplice molestia) e legittima l'esercizio dell'azione di reintegra nel possesso da parte del conduttore di appartamento sito in edificio munito di impianto centralizzato di riscaldamento il distacco da siffatto impianto delle tubazioni sottostanti il citato appartamento operato dall'amministratore del condominio, con conseguente interruzione dell'erogazione di energia termica, solo allorquando l'intervento spogliativo, consistito nella manomissione dell'impianto, sia stato effettuato su una

parte dell'impianto medesimo di proprietà esclusiva del singolo condomino (e, quindi, di pertinenza del conduttore istante).

* *Pret. civ. Busto Arsizio, sez. dist. Gallarate, 10 maggio 1994, Albergo c. Condominio dell'Olmo e altra, in Arch. loc. e cond. 1994, 851.*

d) Distacco dall'impianto centralizzato

Qualora alcuni condomini decidano, unilateralmente, di distaccare le proprie unità immobiliari dall'impianto centralizzato di riscaldamento, i medesimi non possono sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto, non essendo configurabile una rinuncia alla comproprietà dello stesso, ma, ove i loro appartamenti non siano più riscaldati, non sono tenuti a sostenere le spese per l'uso (nella specie, quelle per l'acquisto del gasolio), in quanto il contributo per queste ultime è adeguato al godimento che i condomini possono ricavare dalla cosa comune.

* *Cass. civ., sez. II, 20 novembre 1996, n. 10214, Condominio di via Piazza n. 15 in Modena c. Fabro ed altri, in Arch. loc. e cond. 1997, 63.*

Il distacco delle diramazioni relative ad una o più unità immobiliari dell'edificio condominiale dall'impianto di riscaldamento è consentito quando il condomino interessato provi che da questo deriverà un effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio e non si verificherà uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto centrale stesso.

* *Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1995, n. 1597, Maddalena c. Cond. Parco delle Magnolie. Conf. App. civ. Milano, 19 gennaio 1996, n. 139, in Arch. loc. e cond 1996, n. 5 e Giud. pace Roma, 5 settembre 1996, ibidem.*

L'impianto centrale di riscaldamento è normalmente progettato, dimensionato e costruito in funzione dei complessivi volumi interni dell'edificio cui deve assicurare un equilibrio termico di base, prevenendo e distribuendo le dispersioni di calore attraverso i solai e conferendo un apporto calorico alle parti comuni dell'immobile. Conseguentemente, il distacco delle diramazioni relative a uno o più appartamenti dall'impianto centrale deve ritenersi vietato in quanto incide negativamente sulla destinazione obbiettiva della cosa comune determinando uno squilibrio termico che può essere eliminato solo con un aggravio delle spese di esercizio e conservazione per i condomini che continuano a servirsi dell'impianto centralizzato. Il distacco è, invece, consentito quando è autorizzato da una norma del regolamento contrattuale di condominio o dalla unanimità dei partecipanti alla comunione, ovvero anche quando, da parte dei condomini interessati al distacco, venga fornita la prova che da questo non possa derivare alcuno dei suddetti inconvenienti.

* *Cass. civ., sez. II, 30 novembre 1984, n. 6269, Ciuffi c. Cond. V. Kiew FI.*

Posto che un impianto centrale di riscaldamento destinato a riscaldare i vari appartamenti di uno stabile è proporzionato nei suoi organi fondamentali (caldaia, bruciatore e tubazioni) alla quantità di calorie necessarie a riscaldare l'intero stabile, il distacco di una parte dell'impianto dalla centrale termica, così come la creazione di un impianto autonomo di riscaldamento, concretano una alterazione della destinazione della cosa comune e non già una delle modifiche consentite dall'art. 1102 c.c., poiché in tal caso si altera la destinazione della cosa comune, snaturandola o impedendone o compromettendone la funzione che le è propria.

* *Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1977, n. 1001.*

In tema di condominio degli edifici, il singolo condomino non può sottrarsi all'obbligo di concorrere, secondo la ripartizione risultante dalle tabelle millesimali - suscettibili di modificazione anche per fatti concludenti - alle spese di erogazione del servizio centralizzato di riscaldamento distaccando la propria porzione immobiliare dal relativo impianto, senza che rilevino in contrario né la L. 29 maggio 1982, n. 308, sul contenimento dei consumi energetici, né la circostanza che il condominio stesso consti di più edifici separati, ma serviti da impianti comuni non frazionati in relazione alle singole unità immobiliari.

* *Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1994, n. 4278, Cond. 5. Giacomo Primo di Torino c. Soc. Cada Sini.*

Il singolo condomino non può, di regola, mediante unilaterale rinuncia al servizio di riscaldamento, sottrarsi all'obbligo di contribuire al pagamento delle spese di funzionamento di impianto centralizzato di termosifone, sito in stabile condominiale: resta salva l'eccezionale ipotesi in cui il condomino rinunziante dimostri che

l'esclusione dal riscaldamento di alcuni locali si risolva in una proporzionale riduzione delle spese generali di esercizio.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 12 giugno 1981, n. 889: La Lombarda s.n.c. c. Condominio viale Piave, angolo via F.lli Cervi - Limbiate, in Arch. loc. e cond. 1982, 75.*

Il condomino non può distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato senza il consenso di tutti gli altri condomini, né a seguito di ciò esimersi dall'obbligo di contribuire alle spese per la prestazione di tale servizio.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 14 ottobre 1987, n. 10251, Rubino c. Condominio di Via Cupa Angara, n. 5, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1988, 440.*

Il distacco delle diramazioni di uno o più appartamenti dall'impianto di riscaldamento centralizzato, con conseguente esclusione dalle spese di gestione comuni, necessita del voto favorevole di tutti indistintamente gli interessati al funzionamento dell'impianto, e quindi non solo dei condomini, ma anche dei conduttori di alloggi siti nel condominio.

* *Trib. civ. Napoli, 24 settembre 1987, n. 8791, Novino c. Condominio di via S. Giacomo dei Capri 39/D, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1988, 126.*

In caso di illegittimo distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, il condomino che ha operato il distacco non è tenuto al riallaccio del nuovo impianto a quello centralizzato se il suo comportamento è stato causato dalle omissioni del condominio (nella specie il condominio non aveva provveduto per anni a mettere l'impianto centralizzato in condizioni di fornire un sufficiente riscaldamento al convenuto).

* *Trib. civ. Milano, 23 gennaio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 363.*

Il distacco delle diramazioni relative a uno o più appartamenti dall'impianto centrale è generalmente vietato perché incide negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune, determinando uno squilibrio termico che può essere eliminato solo con aggravio delle spese di esercizio e conservazione per i condomini che continuassero a servirsi dell'impianto centralizzato; il distacco è consentito, quindi, solamente se venga fornita la prova che dal medesimo non derivino i suddetti inconvenienti.

* *Trib. civ. Torino, sez. I bis, 7 settembre 1987, n. 6030, S.S. Bienes Prima c. Olympic Srl, in Arch. loc. e cond. 1987, 716.*

Il distacco delle diramazioni dall'impianto termocentralizzato incide negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune, determinando uno squilibrio termico che può essere eliminato solo con una maggiore spesa di esercizio e conservazione per i condomini che continuano a usare dell'impianto, per cui è da ritenersi consentito solo quando è previsto dal regolamento contrattuale ovvero quando avvenga col voto unanime dei partecipanti, oppure nel caso in cui l'interessato al distacco dimostri che da questo non possa derivare alcun inconveniente.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 25 giugno 1986, n. 6703, Rubino c. Cond. via Cupa Angara, 5, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1986, 468.*

Il distacco delle diramazioni relative ad uno o più appartamenti dall'impianto centrale di riscaldamento, qualora non venga provata l'assenza di inconvenienti per effetto di tale distacco, deve ritenersi vietato in quanto incide negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune, determinando uno squilibrio termico che può essere eliminato solo con un aggravio delle spese di esercizio e conservazione per i condomini che continuano a servirsi dell'impianto centralizzato.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 26 ottobre 1996, n. 8837, Longo c. Comunione impianto riscald. viale Tiziano nn. 14 e 22 di Portici e altri, in Arch. loc. e cond. 1996, 933.*

In caso di installazione di un impianto autonomo di riscaldamento con distacco da quello centralizzato, la rinuncia al servizio di riscaldamento e l'esonero dalla relativa spesa non può essere determinata autonomamente ed unilateralmente ma, al contrario, deve essere autorizzata dall'assemblea (con il quorum ex art. 1120 cod. civ.), una volta verificata l'entità della riduzione di spese derivanti dal distacco.

* *Trib. civ. Roma, sez. IV, 24 maggio 1985, n. 6623, Lo Cascio c. Cond. di via Arena, 8, Roma, in Arch. loc. e cond. 1986, 113.*

Integra gli estremi dell'atto di molestia e legittima l'esercizio dell'azione di manutenzione, ex art. 1170 cod. civ., il distacco operato da un condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento, ciò costituendo alterazione della cosa comune, con conseguente pericolo di possibili inconvenienti nella sua utilizzazione.

* *Pret. civ. Firenze, 24 gennaio 1989, Compostrini ed altri c. Bordoni, in Arch. loc. e cond. 1989, 780.*

Il distacco delle diramazioni relative a uno o più appartamenti dall'impianto centrale di riscaldamento è consentito quando il singolo interessato provi che il distacco stesso non incida negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune, determinando uno squilibrio termico e, al contrario, possa servire a porre rimedio ad una situazione di inefficienza dell'impianto comune.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 gennaio 1989, n. 680, Condominio di Via Bertelli 2, Milano c. Migliavacca, in Arch. loc. e cond. 1990, 94.*

Il distacco delle diramazioni relative ad una o più porzioni immobiliari dall'impianto centrale di riscaldamento è consentito soltanto quando i singoli interessati provino che dal distacco derivi una effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio, senza che si verifichi uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 11 ottobre 1993, Soc. Sida c. Cond. di via Popoli Uniti n. 24 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1994, 600.*

È ammissibile il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale allorché, in considerazione delle particolari caratteristiche tecniche dell'impianto, comporti un'effettiva proporzionale riduzione del consumo, con esclusione di aggravii di sorta per gli altri partecipanti al condominio.

* *Trib. civ. Milano, 7 ottobre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 87.*

Non è censurabile l'installazione di un impianto di riscaldamento autonomo aggiuntivo che non arrechi pregiudizio a quello condominiale ma, qualora dal distacco derivi anche una minima manomissione dell'impianto centralizzato, ne consegue la condanna alla riduzione in pristino con collegamento all'impianto centralizzato nel momento in cui esso venga rimesso in funzione.

* *Trib. civ. Roma, 9 luglio 1988, in Foro it. 1989, I, 2964.*

e) Griglia di aerazione

La competenza sulla domanda di sostituzione della griglia di aerazione della centrale comune di riscaldamento, posta nella soglia di ingresso dell'edificio condominiale, al fine di evitare inconvenienti nel transito, va determinata in base al valore perché non si configura una controversia sulle modalità di uso del servizio condominiale (art. 8 n. 4 c.p.c.), né una controversia sulla misura dei servizi del condominio (art. 7 comma secondo c.p.c.).

* *Cass. civ., 11 gennaio 1994, n. 223.*

f) Impignorabilità degli impianti

Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria, ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione, da ciò consegue che l'ascensore e l'impianto di riscaldamento non sono pignorabili, come beni mobili, separatamente dall'edificio in cui sono installati, e che l'opposizione con la quale il debitore deduca detta impignorabilità, in quanto tendente a contestare il diritto del creditore di agire esecutivamente su quei beni, configura, ai sensi dell' art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione, e non opposizione agli atti esecutivi.

* *Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1976, n. 654.*

g) Inquinamento atmosferico

La necessità di dare esecuzione ad una legge imperativa che imponga la adozione di cautele o accorgimenti per evitare l'inquinamento atmosferico (L. 13 luglio 1966 n. 615) non sottrae le relative delibere dell'assemblea condominiale all'osservanza delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. qualora, per eseguire in concreto il comando della legge, si debba far luogo ad innovazioni in senso tecnico, sia a causa

delle opere che per diretta conseguenza dell'applicazione di quelle cautele e di quegli accorgimenti si rendono necessarie, sia a causa dello stato dei luoghi condominiali, che debbono essere convenientemente modificati per attuare quelle opere.

* *Cass. civ., sez. II, 12 aprile 1976, n. 1281.*

La carenza, nell'impianto comune di riscaldamento, dei requisiti tecnici prescritti dalla legge per la sicurezza delle persone e delle cose e per limitare l'inquinamento prodotto dalla combustione non impedisce alla assemblea di deliberare sulle relative spese di esercizio (art. 1135 c.c.) perché tale deliberazione non attiene alla attivazione dell'impianto, che rientra tra i compiti propri dell'amministratore (art. 1130 c.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 27 settembre 1996, n. 8531, Aliotta c. Condominio Due Palme di via Lentini in Siracusa, in Arch. loc. e cond. 1997, 446.*

In forza dell'art. 1131 c.c., l'amministratore di un condominio deve osservare ed applicare tutte le disposizioni legislative e amministrative che possono riguardare il condominio stesso; fra l'altro, egli ha il compito, ai sensi dell'art. 1130, n. 2 c.c., di disciplinare la prestazione dei servizi di interesse comune, compreso quello del riscaldamento centrale. Di conseguenza la responsabilità per l'impiego di combustibili proibiti dall'art. 13 L. 13 luglio 1966, n. 615 ricade esclusivamente sull'amministratore e nessun addebito può venir mosso al singolo condomino, che pur abbia partecipato ad un'assemblea ove si sia discusso del problema.

* *Cass. pen., sez. III, 29 maggio 1972, Dal Vecchio.*

Le disposizioni in materia di combustibili contenute negli artt. 11, 12, 13 e 14 della L. n. 615/1966, sono applicabili sia agli impianti termici per uso riscaldamento sia agli impianti termici industriali.

* *Cass. pen., sez. III, 5 aprile 1990, n. 5187 (ud. 27 febbraio 1990), Massimilla.*

Le disposizioni di attuazione delle direttive Cee in materia di qualità dell'aria, contenute nel d.p.r. 24 maggio 1988, n. 203, sono esclusivamente rivolte agli impianti industriali, e non ai titolari di impianti termici per il riscaldamento di ambienti civili.

* *Tar Lombardia, 4 ottobre 1991, n. 1227, in Giur. it. 1993, III, 1, 418.*

h) Installazione dell'impianto

L'installazione dell'impianto di riscaldamento, avvenuta successivamente alla costituzione del condominio, fa escludere la presunzione di comproprietà dell'impianto stesso, di cui all'art. 1117 cod. civ.

* *Pret. civ. Napoli, sez. V, 19 gennaio 1983, D'Alessandro e altro c. Cond. di via Cilea, 26, NA, in Arch. loc. e cond. 1983, 364.*

i) Lettura del contatore

Il locatore ha diritto di accedere all'interno di un immobile locato per provvedere alla lettura del contatore dell'acqua al fine di ripartire le spese secondo le diverse unità immobiliari servite.

* *Pret. civ. Roma, sez. I, decr. 26 ottobre 1983, Grandi e altro c. D'Agostino, in Arch. loc. e cond. 1984, 327.*

j) Locale sede dell'impianto

La dichiarazione dell'assemblea del condominio con la quale viene dato in locazione ad uno dei condomini il locale condominiale in cui è sistemato l'impianto di riscaldamento ed affidato allo stesso condomino la gestione del servizio di riscaldamento richiede, ai fini della sua validità, la maggioranza semplice, avendo ad oggetto la disciplina di un servizio volto al soddisfacimento dell'interesse collettivo dei condomini, e non un'innovazione diretta all'uso più comodo o al maggior rendimento di cosa comune.

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1976, n. 270.*

Nell'edificio condominiale, l'impianto di riscaldamento centrale ed i locali ad esso destinati costituiscono un complesso unitario, indivisibile.

* *Cass. civ., 26 giugno 1976, n. 2419.*

k) Obblighi dell'amministratore

Soltanto nel caso di installazione di un impianto termico centralizzato posto in edificio amministrato in condominio l'obbligo di presentare idoneo progetto e di adempiere alle prescrizioni della legge incombe sull'amministratore (e sarà necessario predisporre un progetto unitario riguardante l'intero edificio riscaldato); nel caso, invece, di installazione di impianti termici individuali tale obbligo grava sul proprietario dell'alloggio e, quindi, dell'impianto.

* *Trib. civ. Torino, sez. I, 19 ottobre 1994, n. 7963, Rosso Brignone c. Condominio di Via Assarotti, n. 1, di Torino, in Arch. loc. e cond. 1994, 828.*

l) Obblighi del locatore

Qualora l'installazione del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio risulti, in relazione alle caratteristiche ed alla situazione logistica dell'immobile, non gravosa né voluttuaria, tale innovazione, se approvata nei modi prescritti, è vincolante per tutti i condomini, con la conseguenza che, nell'ipotesi di un locale dato in locazione, come il proprietario-locatore è tenuto a sostenere pro quota le spese di impianto, parimenti il conduttore non può sottrarsi (trattandosi di innovazione lecita ex art. 1582 c.c.) al pagamento delle spese di esercizio fin dal momento dell'attuazione del servizio stesso, ancorché questo sia stato introdotto nel corso della locazione, essendo l'aumento degli oneri accessori conseguente all'applicazione dell'art. 9 L. 27 luglio 1978 n. 392, senza alterazione del rapporto sinallagmatico, posto che a fronte di una maggiore spesa per il conduttore vi è un obiettivo miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene.

* *Cass. civ., sez. III, 24 giugno 1993, n. 7001, Lasparra c. Soc. Perretti.*

La legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio negli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 att. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore ex art. 5 della citata legge n. 392 del 1978, per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione.

* *Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 1994, n. 1104, Comune di Torino c. Cond. di via Risorgimento n. 14 di Poirino, in Arch. loc. e cond. 1994, 559.*

Il conduttore di un immobile ad uso ufficio posto al piano terreno di uno stabile, ed insufficientemente riscaldato nonostante il regolare funzionamento dell'impianto centralizzato condominiale di riscaldamento, non può pretendere dal condominio la realizzazione di modifiche all'impianto esistente o di un nuovo impianto idoneo ad assicurare nei locali occupati temperature adeguate, né può vantare analogo diritto nei confronti del locatore, ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., qualora la situazione lamentata dipenda dalle stesse caratteristiche originarie dell'impianto (di tipo a pannelli radianti posati a pavimento), e debba quindi considerarsi alla stregua di un vizio dell'immobile già esistente all'inizio della locazione.

* *Pret. civ. Milano, ord. 14 giugno 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 421.*

È ammissibile il provvedimento di urgenza che imponga al locatore di provvedere a proprie spese all'installazione di un impianto autonomo di riscaldamento se l'originario servizio è venuto meno per la decisione dell'assemblea dei condomini di sopprimere l'impianto centralizzato esistente.

* *Pret. civ. Roma, ord. 3 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 849.*

m) Orario di funzionamento

Ogni condomino ha il diritto di ottenere che l'impianto di riscaldamento sia strutturato in modo da assicurare, nelle ore di accensione, un uniforme riscaldamento di tutti gli appartamenti e ciò attraverso opportuni accorgimenti tecnici, quali una differenziazione delle superfici radianti, in rapporto alla posizione, struttura, esposizione e volumetria di ogni appartamento. Se peraltro le caratteristiche di posizione, struttura ed esposizione di un appartamento (nella specie, attico) siano tali da determinare nelle ore di interruzione del funzionamento dell'impianto un calo della temperatura più accentuato che negli altri appartamenti, al di fuori di qualsiasi deficienza nell'organizzazione e conduzione del servizio, il condomino interessato ha diritto di

ottenere una maggiore fruizione del servizio comune - nei limiti stabiliti dalle norme generali regolanti il funzionamento degli impianti termici - purché ciò sia consentito dalle caratteristiche dell'impianto e possa effettuarsi senza pregiudizio o disagio per gli altri condomini, restando a carico del richiedente la maggiore spesa derivante dal protratto o più intenso funzionamento dell'impianto (anche in relazione all'eventuale deterioramento) e quella che possa rendersi necessaria per la messa in opera di strumenti o l'adozione di accorgimenti tecnici atti ad evitare un eccesso di calore negli altri appartamenti.

* *Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1981, n. 3775, Condominio di via XX Settembre 150, Perugia c. Briziarelli, in Arch. loc. e cond. 1981, 397, motiv. e nota.*

Qualora l'accensione anche di notte dell'impianto di riscaldamento, in esito a controversia fra il condominio ed il singolo condomino, venga prevista quale mera modalità tecnica per assicurare a detto condomino un'erogazione di calore pari a quella goduta dagli altri proprietari, il passaggio in giudicato della relativa sentenza non osta a che l'assemblea successivamente deliberi di spegnere l'impianto stesso nelle ore notturne, ove i nuovi accorgimenti di gestione egualmente consentano il raggiungimento dell'indicato obiettivo.

* *Cass. civ., sez. II, 17 novembre 1990, n. 11124, Marini c. Samaritan.*

Determinare l'orario di funzionamento del servizio di riscaldamento e stabilire la sua gestione costituiscono modalità d'uso di un servizio condominiale, dal momento che si tratta di stabilire i criteri per l'erogazione di tale servizio e per il suo uso. La competenza relativa alle cause riguardanti tale materia spetta quindi al giudice conciliatore ex art. 1 della L. n. 399/1984.

* *Pret. civ. Treviso, 20 luglio 1985, n. 288, Prioni c. Pavan e altri e Zanatta n.c., in Arch. loc. e cond. 1986, 155.*

Atteso che i rumori e le vibrazioni prodotte dalle apparecchiature che alimentano la rete del riscaldamento condominiale impongono l'adozione di particolari accorgimenti idonei a riportare nei limiti della normale tollerabilità tali inconvenienti, l'impianto di riscaldamento deve rimanere fermo dalle ore 22 alle ore 7 ed inoltre, al fine di ridurre la rumorosità per il periodo in cui si faccia uso di tale impianto, devono essere adottati gli accorgimenti suggeriti dal consulente tecnico.

* *Trib. civ. 5, Maria Capua Vetere, 9 giugno 1986, n. 1142, Zacchia e altro c. Cond. Sol-Air di via Tazzoli, 67, Caserta e altri, in Arch. loc. e cond. 1986, 669.*

La domanda diretta ad invalidare una delibera assembleare nella parte riguardante l'orario di funzionamento del servizio di riscaldamento e la gestione di esso non introduce una controversia sulle modalità d'uso dei servizi condominiali di cui all'art. 1 della L. n. 399/1984, sibbene sulla misura dei servizi del condominio di case di cui all'art. 2 della citata legge, ed è, pertanto, di competenza del pretore.

* *Giud. conc. Treviso, ord. 6 giugno 1986, Prioni e altro c. Pavan e altri, in Arch. loc. e cond. 1986, 521.*

E' annullabile per eccesso di potere, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., la delibera assembleare che abbia statuito l'accensione dell'impianto centralizzato di riscaldamento dalle ore 16 alle ore 22, con esclusione delle ore mattutine, in quanto è regola generale (anche alla luce della L. n. 645/1983) che il riscaldamento vada erogato soprattutto nelle ore più fredde della giornata, che sono quelle di prima mattina e di sera, nelle quali v'è maggior pericolo che le condizioni climatiche possano procurare danni alla salute di coloro che vivono nell'edificio e quindi all'interesse della comunione.

* *Giud. conc. Bari, 10 ottobre 1989, n. 308, Cavone c. Condominio di via Calefati n. 399 di Bari e Loiodice, in Arch. loc. e cond. 1990, 159.*

In materia di servizio di riscaldamento organizzato in un edificio in condominio mediante una centrale termica comune, l'efficienza e la funzionalità dell'impianto sono direttamente strumentali alla normale abitabilità delle singole porzioni immobiliari. Ogni condomino, quindi, ha diritto di ottenere che l'impianto di riscaldamento sia strutturato in modo da assicurare nelle ore di accensione un uniforme riscaldamento di tutti gli appartamenti, e ciò mediante opportuni accorgimenti tecnici, e anche per mezzo di una maggiore fruizione del servizio comune, nei limiti stabiliti dalle norme generali che regolano il funzionamento degli impianti termici.

* *Trib. civ. Milano, 25 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 812.*

n) Pannelli solari

L'installazione da parte di un condomino di pannelli solari su parte comune dell'edificio condominiale (nella specie, sul lastrico di copertura del vano scale), che non alteri la cosa comune e non impedisca agli altri comproprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non costituisce innovazione, né a norma dell'art. 1120 cod. civ., né a norma del successivo art. 1121, ma legittimo uso della cosa comune.

* *Trib. civ. Salerno, sez. II, 16 marzo 1982, D'Aniello c. Condominio di via A. Capone 9, Salerno, in Arch. loc. e cond. 1982, 269.*

o) Riattivazione e mantenimento in funzione

In tema di condominio negli edifici, è legittimo, da parte dei condomini, il ricorso al procedimento ex art. 700 cod. proc. civ., nel caso in cui il loro diritto al riscaldamento può subire un danno grave ed irreparabile, sussistendo pericolo di un concreto nocumento all'integrità psicofisica dei medesimi in conseguenza dell'inerzia degli amministratori relativamente alla riattivazione e al mantenimento in funzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento a gasolio, nonostante la rigida stagione invernale in atto.

* *Trib. civ. Molfetta, 31 dicembre 1988, Nappi e altri c. Condominio Via Serao 24, Molfetta, in Arch. loc. e cond. 1989, 368.*

p) Smaltimento delle acque

L'installazione di due pompe per lo smaltimento delle acque dell'impianto di riscaldamento di un condominio costituisce una modifica migliorativa dell'impianto termico esistente, che non incide sulla cosa comune, mutandone la funzione o la destinazione: conseguentemente, la relativa deliberazione - come pure la sua successiva revoca - può essere adottata dall'assemblea dei condomini senza la maggioranza qualificata prescritta per le innovazioni.

* *Cass. civ., sez. II, 22 maggio 1978, n. 2541.*

q) Sostituzione del bruciatore

La sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento di un edificio condominiale, nei casi in cui il bruciatore sostituito era guasto o obsoleto, deve considerarsi atto di straordinaria manutenzione, in quanto diretto a ripristinare la funzionalità dell'impianto senza alcuna modifica sostanziale e funzionale dello stesso, mentre deve essere ricondotta alle modifiche migliorative, e non alle innovazioni, se ha lo scopo di consentire l'utilizzazione di una fonte di energia più redditizia, più economica o meno inquinante. (Nella specie, si trattava della sostituzione di un bruciatore alimentato da gasolio con un bruciatore alimentato da gas metano).

* *Cass. civ., sez. II, 18 maggio 1994, n. 4831, Condominio di Via Campania nn. 15 e 17 di Taranto c. Masella.*

La spesa per la sostituzione della caldaia ben può essere legittimamente suddivisa secondo i millesimi della tabella di riscaldamento, essendo evidente che gli stessi sono proprio deputati al calcolo delle diverse proporzioni di uso tra i vari utenti.

* *Trib. civ. Genova, 28 novembre 1996, n. 3300, Magliano c. Condominio di Via S. Nazaro n. 6 in Genova, in Arch. loc. e cond. 1997, 99.*

r) Spese (ripartizione)

In tema di condominio, ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, l'unico criterio base che sia conforme al principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. è quello della superficie radiante.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1995, n. 946, Giani c. Cond. Viale Meyello 6, Milano.*

In tema di ripartizione delle spese del servizio condominiale di riscaldamento, i criteri stabiliti dai commi primo e secondo dell'art. 1123, c.c. possono essere derogati - secondo quanto sancisce la detta norma - soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini o da una deliberazione presa dagli stessi in sede assembleare con la unanimità dei consensi dei partecipanti alla comunione; e pertanto non è

consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di porre in via provvisoria le spese di riparazione degli impianti singoli a carico indistintamente di tutti i condomini.

** Cass. civ., sez. II, 16 novembre 1991, n. 12307, Varrica c. Milano. Nello stesso senso, v. Cass., 4 giugno 1993, n. 6231.*

Con riguardo all'impianto di riscaldamento installato in un fabbricato condominiale, l'indagine diretta a stabilire se il singolo partecipante, che non usufruisca del servizio di riscaldamento (nella specie, in quanto proprietario esclusivo di negozi), sia ugualmente comproprietario di detto impianto, e, quindi, in applicazione dell'art. 1123 cod. civ., sia tenuto a concorrere nelle spese inerenti alla sua conservazione, va condotta in base ai criteri fissati dall'art. 1117 cod. civ. sull'individuazione delle parti comuni dell'edificio, tenendo conto che la comunione di detto impianto, ove debba essere negata in base alla citata norma, può essere riconosciuta, per effetto di diversa previsione del regolamento condominiale, solo se esso abbia natura contrattuale, perché predisposto dall'originario unico proprietario e poi accettato con i singoli atti di acquisto. ovvero perché adottato con il consenso unanime di tutti i partecipanti, manifestato nelle dovute forme.

** Cass. civ., sez. II, 6 luglio 1984, n. 3966, Cristiani c. Cond. V. Stur. Ge.*

L'indagine diretta a stabilire se il singolo partecipante al condominio (nella specie, proprietario di un'autorimessa), che non usufruisce del servizio di riscaldamento, sia ugualmente proprietario di detto impianto e, quindi, in applicazione dell'art. 1123 c.c., sia tenuto a concorrere alle spese inerenti alla sua conservazione o al rifacimento, va condotta in base ai criteri fissati dall'art. 1117 c.c. per l'individuazione delle parti comuni dell'edificio. Cosicché, limitandosi la proprietà comune dell'impianto di riscaldamento al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, qualora manchi detta diramazione, poiché non esiste la possibilità che i locali medesimi fruiscano del riscaldamento, l'impianto non può considerarsi destinato alloro servizio.

** Cass. civ., sez. II, 8 maggio 1996, n. 4270, Cond. Tre Stelle c. Benardi.*

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (art. 1123, primo comma, c.c.); con la conseguenza che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio dell'impianto, dato che il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio.

** Cass. civ., sez. un., 26 novembre 1996, n. 10492, Rauco c. Condominio di Via Vaccari 38 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 61.*

Il singolo condomino non è titolare di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica nei confronti del condominio relativamente all'utilizzazione dei servizi comuni e, pertanto, non può sottrarsi dal contribuire alle spese di gestione del servizio di riscaldamento centralizzato in proporzione ai millesimi, allegando la mancata o insufficiente erogazione di quel servizio, né può proporre azione di danno contro il condominio per il mancato promovimento dell'azione contrattuale nei confronti dell'impresa installatrice dell'impianto, posto che il condomino conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, potendo ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio disposto dall'art. 1139 c.c.

** Cass. civ. 15 dicembre 1993, n. 12420.*

In tema di condominio degli edifici, qualora il bene comune, come l'impianto di riscaldamento, si trovi in situazione di inscindibilità materiale o funzionale con i manufatti afferenti alle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini (nella specie, trattandosi di impianto realizzato con serpentine inserite nei solai), il potere del regolamento, e, correlativamente, dell'assemblea dei condomini nel rispetto del regolamento, di provvedere in ordine alla gestione di detto bene comune (nella specie, ripartendo fra tutti i condomini le spese di riparazione delle serpentine dei singoli appartamenti) non resta escluso a causa della inevitabile incidenza riflessa di tale gestione su quelle proprietà esclusive.

** Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1983, n. 960, Soc. Ac. Au. c. Condominio A-4.*

Qualora un regolamento di condominio - avente natura contrattuale per essere stato richiamato espressamente, quale parte integrante, negli atti di acquisto delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio - stabilisca che i condomini sono tenuti a sostenere le spese necessarie per la manutenzione e l'esercizio dell'impianto di riscaldamento anche nelle diramazioni interne dei singoli appartamenti prevedendo espressamente anche che tali diramazioni sono di proprietà comune, non trova applicazione ai sensi dell'art. 1138 ultimo comma cod. civ. la regola sancita dal secondo comma dell'art. 1123 stesso codice, a norma della quale le accennate spese vanno commisurate al coefficiente di utilità derivante a ciascuna unità immobiliare dal servizio di riscaldamento, con la conseguenza che le spese di manutenzione straordinaria e quelle consequenziali di restaurazione dell'immobile non possono far carico per intero al condomino proprietario dell'appartamento nell'ambito del quale è stato necessario intervenire, bensì per esse si configura l'obbligo di ripartizione fra tutti i condomini, secondo la regola generale dettata dal primo comma dell'art. 1123 cod. civ. per le spese di manutenzione delle cose comuni.

** Cass. civ., sez. II, 18 luglio 1980, n. 4717, Cond. V. Cornagg. c. Soc. Conca MI.*

La deliberazione con cui l'assemblea dei condomini approvi la ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento centralizzato senza avere prima accertato il volume dei singoli cespiti, in violazione della disposizione del regolamento di condominio che prevede il riparto volumetrico della spesa, non è affetta da nullità bensì soltanto annullabile, ove denunciata dai condomini assenti e dissenzianti nel termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 c.c.

** Cass. civ., sez. II, 8 giugno 1993, n. 6403, Ruella c. Cond. Torino.*

In tema di ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio, la qualità dell'uso che un singolo appartamento può fare del servizio stesso, a norma dell'art. 1123, secondo comma, c.c., va calcolata, ai fini della determinazione della spesa, in rapporto alla capacità potenziale di assorbimento, e cioè, in forza del fabbisogno obiettivo dell'appartamento stesso, secondo uno dei tanti criteri possibili (numero dei radiatori o delle bocchette, massa o superficie irradiante, superficie irradiata, cubatura degli ambienti, contatore, ecc.) con la conseguenza che procedutosi a tale determinazione del fabbisogno, non può apportarsi alcuna diminuzione alla correlativa spesa proporzionale per effetto di ragioni particolari (nella specie: temperatura degli appartamenti dell'ultimo piano del fabbricato inferiore a quella degli altri che determinano quel fabbisogno o che lo aumentano rispetto ad appartamenti di eguale estensione od eguale cubatura).

** Cass. civ., sez. II, 4 agosto 1978, n. 3839.*

In tema di ripartizione delle spese condominiali attinenti al servizio centralizzato di riscaldamento di un edificio adibito ad uso abitativo, che costituito da due appartamenti sia in comunione pro indiviso tra due comproprietari, trova applicazione la disciplina dettata per la comunione dall'art. 1104 c.c., con la conseguenza che ogni comproprietario è obbligato a sostenere le spese stesse in proporzione al valore della sua quota, indipendentemente dal concreto vantaggio che tragga dal detto servizio e senza possibilità di sottrarsi a quest'obbligo rinunciando al servizio medesimo, ove tale rinuncia possa produrre effetti pregiudizievoli per l'altro comproprietario.

** Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1994, n. 3600, Ornamenti c. Anselmi.*

Le spese per la conservazione dell'impianto centrale di riscaldamento (nella specie, determinate dalla necessità di adeguare l'impianto alle nuove prescrizioni tecniche di cui alla L. n. 615 del 1966) sono a carico di tutti i condomini che possono fruire del relativo servizio, in rapporto al valore della proprietà individuale di ciascuno (art. 1123, primo comma, c.c.), a differenza delle spese di esercizio, che vanno ripartite in proporzione dell'uso e della utilità che ciascuno può realizzare dal servizio comune, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa (art. 1123, secondo comma, c.c.). Ne consegue che anche i condomini, i cui locali siano privi di radiatori attualmente allacciati all'impianto centrale, sono tenuti a concorrere nelle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento, secondo la disciplina contenuta nell'art. 1118 c.c..

** Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1977, n. 693.*

La ripartizione delle spese del riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, deliberata dall'assemblea o disciplinata dal regolamento condominiale, è in contrasto con l'art. 1123, primo capoverso, c.c. - secondo cui, per le cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne - soltanto se debba essere effettuata in base al valore della

proprietà delle singole quote, ovvero in base ad un diverso criterio che appaia inidoneo, per la sua evidente irrazionalità, a fissare un congruo rapporto fra la spesa e l'uso individuale. Qualora, invece, questo rapporto possa essere attuato con più sistemi pratici che, come i tre metodi adottati nella prassi edilizia e rispettivamente fondati sulla estensione della superficie irradiata o sulla cubatura degli appartamenti o sul numero degli elementi radianti, attuano, in modo più o meno soddisfacente riguardo alle circostanze del caso, il precetto di legge, la preferenza accordata, in concreto, ad uno di essi non è viziata da illegittimità e sfugge, pertanto, al controllo del giudice, cui spetta reprimere una deliberazione illegale, ma non sostituire alla deliberazione legalmente adottata una più conveniente, senza invadere la sfera di autonomia degli organi condominiali.

* *Cass. civ., sez. II, 10 dicembre 1974, n. 4166.*

All'assemblea dei condomini, nell'ambito delle attribuzioni concernenti la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni previste dall'art. 1135 n. 2 c.c., deve riconoscersi la competenza a modificare, in via provvisoria, tabelle millesimali concernenti il servizio di riscaldamento e di riscuotere i relativi contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio, qualora, in seguito alle modifiche apportate da un condomino all'impianto di riscaldamento all'interno del proprio appartamento, le tabelle originarie non corrispondano alla nuova estensione degli elementi radianti.

* *Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 1996, n. 8657, Calvigioni c. Condominio di via Fucini n. 284 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 80.*

Con riguardo al risarcimento del danno dovuto a norma dell'art. 1494 c.c. il credito dei comproprietari di un bene unico ed indivisibile (nella specie, impianto di riscaldamento condominiale) per il rimborso delle spese occorrenti alla sua riparazione, deve considerarsi indivisibile perché, essendo indivisibile, per finalità e funzione, la prestazione che ne è oggetto, indivisibile è anche il fatto ed il risultato del ripristino; tale credito può essere pertanto fatto valere da ciascuno dei comproprietari per l'intero, ai sensi dell'art. 1319 c.c. (salva la successiva definizione del rapporto all'interno della contitolarietà).

* *Cass. civ., sez. II, 17 maggio 1994, n. 4804, Loddo c. Condominio di Via Francoforte n. 4 in Cagliari e altri.*

Il criterio dell'addebito delle spese di riscaldamento in base alla superficie radiante non è l'unico idoneo a consentire una razionale e giusta ripartizione delle medesime, potendo ben applicarsi qualsiasi criterio che con soddisfacente approssimazione consenta una effettiva distribuzione delle spese in relazione alle caratteristiche delle singole unità immobiliari e del beneficio effettivamente goduto.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 9 dicembre 1985, n. 10314, Pasi ed altro c. Ditta Alpi, in Arch. loc. e cond. 1986, 297.*

La carenza, nell'impianto comune di riscaldamento, dei requisiti tecnici prescritti dalla legge per la sicurezza delle persone e delle cose e per limitare l'inquinamento prodotto dalla combustione non impedisce alla assemblea di deliberare sulle relative spese di esercizio (art. 1135 c.c.) perché tale deliberazione non attiene alla attivazione dell'impianto, che rientra tra i compiti propri dell'amministratore (art. 1130 c.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 27 settembre 1996, n. 8531, Aliotta c. Condominio Due Palme di via Lentini in Siracusa, in Arch. loc. e cond. 1997, 446.*

Le spese di riscaldamento non sono dal locatore ripetibili se non deliberate o comunque approvate dall'apposita assemblea dei conduttori.

* *Pret. civ. Piacenza, 19 giugno 1980, Ina c. Corvini, in Arch. loc. e cond. 1980, 414.*

Il criterio di ripartizione delle spese del riscaldamento centralizzato in un edificio in condominio conforme al criterio legale è, allo stato attuale della tecnica termica ed edilizia, quello che assume come parametro la superficie radiante. Conseguentemente, la delibera condominiale che adotti un diverso criterio (come quello del riparto della spesa in proporzione alla cubatura), senza che ciò sia reso necessario da peculiari caratteristiche dell'edificio o dell'impianto, lede il diritto del condomino dissenziente alla intangibilità, senza il suo consenso, della posizione soggettiva in ordine alle cose e ai servizi comuni, stabilita dalla legge o dalle pattuizioni risultanti dal titolo di acquisto.

* *Cass. civ., sez. II, 8 maggio 1974, n. 1300.*

La domanda con la quale il conduttore di un immobile urbano richieda al locatore il rimborso delle spese per opere di trasformazione del riscaldamento centralizzato in impianto autonomo non rientra tra quelle relative

alla straordinaria manutenzione o alla conservazione dell'immobile che, a norma degli artt. 23-45 della L. 27 luglio 1972, n. 392, spettano alla competenza per materia del pretore, e deve essere, quindi, proposta dinanzi al giudice competente secondo il generale criterio del valore della causa.

* *Cass. civ.*, 23 maggio 1991, n. 5841.

Obbligato alla corresponsione delle spese condominiali di riscaldamento è il proprietario dell'unità immobiliare, e non il conduttore, qualora manchi la prova della qualità di condomino apparente di quest'ultimo.

* *Pret. civ. Roma*, 14 novembre 1994, n. 6303, *Soc. La Farmacia c. Condominio di via Baldo degli Ubaldi n. 32 in Roma*, in *Arch. loc. e cond.* 1995, 438.

Nelle locazioni degli immobili urbani, i premi di assicurazione dello stabile, il compenso dell'amministratore ed il concorso nelle spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento e di revisione dell'impianto antincendio non sono compresi tra gli oneri accessori che l'art. 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore - salvo patto contrario - da valutarsi alla stregua del divieto di pattuizioni dirette ad attribuire al locatore vantaggi in contrasto con le disposizioni della predetta legge (art. 79, primo comma). Del pari deve ritenersi escluso dalle spese a carico del conduttore l'ammortamento degli impianti, quale deposito frazionato nel tempo di somme di danaro necessarie per l'acquisto di nuovi impianti a seguito della vetustà di quelli in uso, trattandosi di una destinazione patrimoniale nell'esclusivo interesse del locatore, tenuto a mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso convenuto e, quindi, a prestare i relativi servizi.

* *Cass. civ.*, sez. III, 11 novembre 1988, n. 6088, *Di Piazza c. Miglio*.

E' nulla la deliberazione condominiale assunta a maggioranza avente per oggetto la modifica della disposizione contrattuale del regolamento relativa al criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento, in quanto, in tal caso, la possibilità di una modificazione presuppone il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

* *Trib. civ. Milano*, 15 giugno 1989.

E' nulla la deliberazione condominiale che fissi l'applicazione di un criterio di ripartizione di spese per la sostituzione della caldaia del riscaldamento centralizzato con riferimento alla tabella delle proprietà, diretta a determinare i valori in millesimi da servire per la ripartizione di tutte le spese relative alle parti comuni, che opera soltanto una elencazione di stile delle parti comuni dell'edificio e "di quant'altro previsto dall'art. 1117 c.c.", invece che fare riferimento alla tabella di ripartizione della spesa in base all'uso del riscaldamento da ciascun condomino effettuato.

* *Pret. civ. Bari*, 17 marzo 1989, in *Rass. equo canone* 1989, 185.

L'adesione di tutti i condomini all'esonero di quelli autorizzati dall'assemblea condominiale al distacco dell'impianto di riscaldamento centralizzato dall'obbligo di contribuire comunque alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, non richiede l'atto scritto ad substantiam, potendosi realizzare anche per facta concludentia.

* *Trib. civ. Milano*, 7 ottobre 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 832.

In tema di locazione di immobili urbani, appartiene alla competenza per materia del pretore, ai sensi dell'art. 29 della L. 23 maggio 1950, n. 253 e dell'art. 10 della L. 26 novembre 1969, n. 833, la causa, iniziata anteriormente all'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392, concernente le domande con le quali il locatore, da un lato, chieda accertarsi la sussistenza o meno del suo obbligo di contribuire alle spese di riscaldamento in considerazione del mancato uso del servizio da parte del conduttore e, dall'altro, subordinatamente all'accertamento di detto obbligo, chieda la condanna del conduttore al pagamento delle dette spese direttamente all'amministrazione del condominio ovvero alla restituzione di quanto anticipato dallo stesso locatore.

* *Cass. civ.*, 20 agosto 1990, n. 8498.

s) Trasferimento della centrale termica

La delibera con la quale l'assemblea dei condomini decide di demolire e asportare l'impianto di riscaldamento e di ricostruirlo ex novo in luogo diverso e con caratteristiche del tutto differenti, anche se ispirata dalla necessità di adeguare l'impianto alle prescrizioni della L. 13 luglio 1966 n. 615, recante

provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, deve pur sempre ritenersi relativa a vere e proprie innovazioni e non ad opere di manutenzione straordinaria. (Nella specie il condomino lamentava che l'installazione della nuova centrale termica comportava una sensibile menomazione dell'uso del cortile comune, rendendo difficoltosa la manovra di accesso al garage di proprietà esclusivo dell'attore).

* *Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2288, Condominio di Viale Cesare Augusto c. Trasacco. in Arch. loc. e cond. 1980, 372.*

t) Trasformazione a gas metano

E' valida la delibera assembleare di trasformazione a gas metano dell'impianto di riscaldamento, adottata con una maggioranza pari al 51% delle quote millesimali.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 gennaio 1993, Rossanigo e altri c. Condominio di Via Pordenone n. 13 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 785.*

u) Trasformazione in impianti singoli

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in relazione all'art. 8, comma 1, lett. g) della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, comma primo della legge stessa, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera.

* *Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1997, n. 5843, Palmisano c. Pietrella e altri.*

In tema di condominio di edifici, la delibera dell'assemblea di eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per far luogo ad impianti autonomi di riscaldamento richiede il consenso unanime dei condomini, senza che sia sufficiente la maggioranza di cui al secondo e quarto comma dell'art. 1136 c.c., né quella di cui al quinto comma dello stesso articolo, configurando non una semplice modifica, ma una radicale alterazione della cosa comune nella sua destinazione strutturale ed economica, obiettivamente pregiudizievole per tutte le unità immobiliari già allacciate o suscettibile di allacciamento, che urta contro il limite invalicabile di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c., che vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente. In tale ipotesi non può trovare applicazione l'art. 5, quarto comma, della L. 29 maggio 1982, n. 308, il quale dispone che, in caso di interventi su punti comuni di edifici volti al contenimento del consumo energetico termico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali, atteso che presuppone l'attuazione di un migliore uso o di un maggiore rendimento della cosa comune, ma non il suo mutamento ex art. 1120, secondo comma, c.c. e tantomeno la sua soppressione.

* *Cass. civ., 10 giugno 1991, n. 6565.*

In tema di condominio di edifici, la delibera di rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento nella disciplina previgente alla L. 9 gennaio 1991 n. 10, configurando non una semplice modifica, bensì una radicale trasformazione della cosa comune nella sua destinazione strutturale ed economica, obiettivamente pregiudizievole per tutte le unità immobiliari già allacciate o suscettibili di allacciamento al medesimo, è soggetta all'art. 1120 secondo comma c.c., che vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente, senza che in contrario rilevi la disposizione dell'art. 5 della L. 29 maggio 1982 n. 308 (abrogata dall'art. 23 della citata L. n. 10 del 1991), che si riferisce alla diversa ipotesi di interventi su parti comuni di edifici volti al contenimento di consumo energetico.

* *Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1993, n. 1926, Branchesi c. Cond. Savoia.*

L'amministratore del condominio è passivamente legittimato in ordine alla domanda giudiziale del condomino volta all'accertamento della invalidità della delibera assembleare relativa alla trasformazione, secondo le previsioni della legge 9 gennaio 1991, n. 10, dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, trattandosi di controversia riguardante un bene comune; ne deriva che in tale ipotesi non occorre procedere all'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, i quali peraltro restano sempre legittimati ad intervenire in proprio o a proporre impugnazione.

* *Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1997, n. 5843, Palmisano c. Pietrella e altri.*

E' nulla la deliberazione condominiale di trasformazione dell'impianto termocentralizzato in impianti termosingoli adottata a maggioranza, qualora non sia accompagnata dall'approvazione di un progetto delle opere da realizzare, redatto a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo (normalmente l'amministratore del condominio) e corredato dalla relativa relazione tecnica di conformità, prescritti dalla L. n. 10/1991 in modo "da consentire ai condomini dissenzienti di verificare che il sacrificio del loro diritto al mantenimento del servizio comune risponda alle finalità ed alle prescrizioni della legge stessa".

* *Trib. civ. Chiavari, 3 maggio 1995, n. 151, Squassi ed altri c. Condominio di Via Arata n. 17 in Chiavari, in Arch. loc. e cond. 1995, 642.*

E' nulla la deliberazione condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento adottata a maggioranza dei millesimi qualora non sia accompagnata dall'approvazione di un progetto e della relativa relazione tecnica di conformità prescritti dalla L. n. 10/91, in modo da consentire ai condomini dissenzienti di verificare che il sacrificio del loro diritto al mantenimento del servizio comune risponda alle finalità ed alle prescrizioni della legge stessa.

* *Trib. civ. Roma, sez. III, 3 marzo 1993, n. 3390, Palma e altri c. Cond. di via Valbondione n. 98 di Roma, in Arch. loc. e cond. 1993, 110.*

E' nulla la delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti termoautonomi adottata con la maggioranza delle quote millesimali senza che ciascun condomino sia stato reso edotto dell'effettivo contenimento dei consumi energetici tramite la messa a disposizione del progetto e della relativa relazione tecnica di conformità prescritti dalla L. n. 10/1991.

* *Trib. civ. Trani, ord. 6 marzo 1996, Condominio di Via Vittorio Emanuele n. 28 in Molfetta c. De Gennaro, in Arch. loc. e cond. 1996, 399.*

In tema di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti termoautonomi, l'art. 26, n. 2 della L. n. 10/1991 (disciplina di chiara valenza pubblicistica che, come tale, è imperativa e prevalente su quella privatistica) implicitamente deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c., ritenendo sufficiente e valida una delibera votata dalla sola maggioranza delle quote millesimali, senza che vi sia alcuna necessità della maggioranza personale: non è necessario nemmeno che tale delibera faccia riferimento al progetto esecutivo, alla relazione tecnica e, più in generale, al rispetto della normativa UNI e CEI.

* *Trib. civ. Torino, sez. I, 19 ottobre 1994, n. 7963, Rosso Brignone c. Condominio di Via Assarotti, n. 1, di Torino, in Arch. loc. e cond. 1994, 828.*

Una delibera assembleare che - in applicazione della L. n. 10/1991 - approvi la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in singoli impianti autonomi è legittima solo se viene assunta in presenza di un progetto idoneo a stabilire sia la concreta attuabilità sia l'effettiva convenienza, sotto il profilo del risparmio energetico, di tale trasformazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 1992, Rossari e altra c. Cond. di via Risorgimento n. 11 di Corbetta, in Arch. loc. e cond. 1993, 573.*

E' valida la delibera assembleare (adottata a maggioranza dei millesimi) la quale, disponendo lo sgombero del locale contenente la centrale termica al fine della sua sostituzione con impianti termoautonomi, privi alcuni condomini che ne abbiano fatto richiesta dell'uso dell'impianto centralizzato, di cui essi siano disposti ad assumersi tutte le spese di gestione. Ciò in quanto la ratio della L. n. 10/1991, che è quella di contenere il consumo di energia negli edifici, sarebbe vanificata, dato che il funzionamento di una caldaia idonea a soddisfare i bisogni di un intero condominio, ma utilizzata di fatto solo da alcuni condomini, determinerebbe un consumo di energia molto elevato.

* *Trib. civ. Udine, 30 dicembre 1996, n. 1161, Mezzacasa ed altra c. Condominio Perseverare di Udine, in Arch. loc. e cond. 1997, 266.*

Secondo il combinato disposto degli artt. 8, lettera g) e 26 della L. n. 10/1991, per gli interventi in parti comuni degli edifici e consistenti nella trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas metano, sono valide le delibere assembleari prese a maggioranza delle quote millesimali ed ispirate ad una finalità di risparmio energetico e di riduzione del tasso d'inquinamento, in sintonia ed in conformità con la ratio della L. n. 10/1991. Tali delibere non sono inficiate da nullità qualora la decisione dell'assemblea sia stata assunta pur in mancanza di dati tecnici da cui emerge la convenienza della

trasformazione sotto il profilo del risparmio economico, in quanto trattasi di questione attinente al merito della gestione condominiale.

* *Trib. civ. Terni, 18 luglio 1996, n. 422, in Arch. loc. e cond. 1996, n. 5.*

La delibera dell'assemblea dei condomini costituisce solo il momento iniziale del procedimento di trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a unifamiliare a gas, la cui validità non è condizionata dal preventivo approntamento e messa a disposizione dei condomini del progetto e della relazione tecnica.

* *Trib. civ. Avellino, 19 dicembre 1996, n. 1246, Illiano e altri c. Condominio di via Ferriera nn. 16-32 in Atripalda, in Arch. loc. e cond. 1997, 98.*

In tema di condominio degli edifici, la delibera di rinuncia non al mero servizio, ma all'impianto centralizzato di riscaldamento, configurando non una semplice modifica bensì una radicale alterazione della cosa comune nella sua destinazione strutturale od economica, obiettivamente pregiudizievole per tutte le unità immobiliari già allacciate o suscettibili di allacciamento al medesimo, urta contro il limite invalicabile di cui al secondo comma dell'art. 1120 cod. civ., che vieta tutte "le innovazioni... che rendano... parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino" dissenziente, senza che possa rilevare la mancanza di assoluta irreversibilità dell'adottata decisione, né la particolare onerosità del mantenimento ed adeguamento degli impianti.

* *Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1986, n. 7256, Cond. G. Lido c. Tafà.*

In tema di condominio la delibera assembleare di eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per fare luogo ad impianti autonomi di riscaldamento richiede il consenso unanime dei condomini, senza che sia sufficiente la maggioranza di cui al secondo e al quarto comma dell'art. 1136 c.c., né quello di cui al quinto comma dello stesso articolo, configurando non una semplice modifica, ma una radicale alterazione della cosa comune nella sua destinazione strutturale o economica.

* *Trib. civ. Napoli, 26 ottobre 1996, n. 8837, in Rass. loc. e cond. 1996, 495.*

In tema di condominio degli edifici, la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti autonomi, richiede il consenso di tutti i condomini, giacché l'abbandono dell'impianto centralizzato, la rinuncia alle precedenti modalità di riscaldamento, la destinazione a nuovo impianto di locale idoneo, la necessità di nuove opere e relativi oneri di spesa, non possono essere imposti al condomino dissenziente, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma.

* *Cass. civ., 27 aprile 1991, n. 4652.*

Il condominio può deliberare, con la maggioranza qualificata di cui al comma 1 dell'art. 1120 c.c., che il dismesso impianto centralizzato di riscaldamento sia mantenuto in esercizio solo per il riscaldamento dei locali condominiali, trattandosi di un'attività che, senza alterarne la consistenza e la destinazione originaria, attua il potenziamento ed il migliore godimento della cosa comune.

* *Cass. civ., sez. II, 1 marzo 1995, n. 2329, Hansalop Anstalt c. Cond. di via Zandonai n. 86-88, di Roma.*

La delibera assembleare costituisce solo il momento iniziale del procedimento di trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a unifamiliare a gas, procedimento che prevede anzitutto che, a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo, sia redatto un progetto delle opere da realizzare, corredato da una relazione tecnica, da allegare alla denuncia dell'inizio dei lavori (art. 28), finalizzato al rilascio della certificazione e collaudo delle opere (art. 29) e alla certificazione energetica dell'edificio (art. 30).

* *Trib. civ. Roma, ord. 4 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 359.*

La delibera assembleare costituisce solo il momento iniziale del procedimento di trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a unifamiliare a gas, procedimento che prevede anzitutto che, a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo, sia redatto un progetto delle opere da realizzare, corredato da una relazione tecnica, da allegare alla denuncia dell'inizio dei lavori (art. 28), finalizzato al rilascio della certificazione e collaudo delle opere (art. 29) e alla certificazione energetica dell'edificio (art. 30).

* *Trib. civ. Roma, ord. 4 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 359.*

La decisione di procedere all'installazione di impianti di riscaldamento autonomo, in sostituzione dell'impianto centralizzato a carbone non costituisce innovazione vietata ex art. 1120 secondo comma c.c., quando l'assemblea condominiale abbia inteso uniformarsi, con tale delibera, all'ordinanza del Sindaco che vieta l'utilizzazione di impianti di riscaldamento a carbone e abbia accertato l'impossibilità di trasformare l'impianto esistente se non a prezzo di oneri estremamente gravosi.

** Trib. civ. Milano, 18 dicembre 1991, n. 10582, in Giust. a Mil. 1992, n. 2.*

Gli assegnatari di alloggi di edilizia pubblica residenziale possono costituire assemblee gestionali dei servizi comuni, al fine di regolare le modalità della loro erogazione e del loro uso, nonché della ripartizione delle spese ma non possono, invece, adottare decisioni destinate ad incidere sulla struttura di un impianto comune, alterandone l'originaria impostazione e modificandone la consistenza e l'ambito degli effetti che gli sono propri. (Nella specie, trasformazione del servizio centralizzato di riscaldamento con impianto autonomo).

** Cass. civ., 23 aprile 1991, n. 4425.*

La delibera assembleare che, avendo constatato lo stato di usura e la non conformità alle norme di sicurezza antincendi di un impianto di riscaldamento centralizzato autorizza i singoli condomini a procedere all'installazione di impianti singoli, non arreca alcun pregiudizio al condomino dissenziente, posto che questi non potrebbe comunque godere dell'impianto, ma consente soltanto ai condomini di procurarsi l'utilità resa in precedenza dal bene comune con modalità differenti, più comode e convenienti.

** Trib. civ. Lecce, 30 aprile 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 508.*

E' valida la delibera assembleare che, a maggioranza, disponga la sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento a gasolio con impianti autonomi a metano.

** Pret. civ. Camerino, 5 giugno 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 508.*

La sostituzione della caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda che non comporti una spesa esorbitante è da ritenersi opera di manutenzione straordinaria poco rilevante finalizzata al solo mantenimento dello stato di conservazione e manutenzione del bene (art. 21, secondo comma, n. 6, L. n. 392/1978) e non di riparazione straordinaria di rilevante entità.

** Pret. civ. Matera, 21 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 387.*

Costituisce innovazione la disattivazione definitiva dell'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua calda con conseguente trasformazione in impianti di riscaldamento autonomo, secondo le scelte da operarsi dai singoli condomini nell'ambito delle rispettive proprietà esclusive.

** Corte app. civ. Genova, 19 febbraio 1991, n. 53, in Arch. loc. e cond. 1991, 508.*

La trasformazione di un impianto centralizzato di riscaldamento in impianti a gas di proprietà singola (avvenuta in virtù di quanto dispone la L. 9 gennaio 1991, n. 10) esclude sia sotto l'aspetto funzionale che sotto quello giuridico la conservazione attiva del sistema termico trasformato, le cui componenti materiali rimangono solo come semplici residuati per la opportuna rottamazione, non potendo la minoranza dissenziente pretendere di lasciare attivo ovvero riattivare e far funzionare a proprie spese l'impianto trasformato, in quanto ciò sarebbe contrario alla ratio legis che è chiaramente quella della razionalizzazione dell'energia sotto il triplice profilo termico, economico ed ecologico.

** Trib. civ. Napoli, 29 novembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 364.*

La legge n. 10 del 1991 ritiene meritevole di tutela agli effetti della determinazione della maggioranza dei consensi solo la delibera di trasformazione dell'impianto, non pure quella che abbia ratificato o autorizzi comunque distacchi isolati da parte di singoli condomini e che rappresenterebbe certamente un'incoerente regolamentazione termoenergetica condominiale lasciando coesistere in maniera disordinata, con dispersioni calorifiche e sprechi, due sistemi, quello termocentralizzato e quello singolo, con conseguente alterazione e squilibrio termico del primo non compensato dal secondo.

** Trib. civ. Napoli, 29 novembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 364.*

La demolizione e asportazione dell'impianto di riscaldamento e la sua ricostruzione con caratteristiche diverse, anche se determinate dalla necessità di adeguamento dell'impianto alle disposizioni che disciplinano la materia in relazione alle esigenze di risparmio energetico e di tutela ambientale, costituisce

vera e propria innovazione. La relativa delibera non è perciò adottabile a maggioranza sia pure qualificata (art. 1120 c.c.) ed è quindi illegittima se non ha ottenuto il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

* *Trib. civ. Milano, 7 febbraio 1991, n. 970, in Arch. loc. e cond. 1991, 508.*

Sussistono entrambi i requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, che ne legittimano la sospensione, nel caso di delibera di assemblea condominiale che a maggioranza stabilisca la trasformazione dell'impianto comune di riscaldamento da centralizzato in autonomo (fattispecie in cui la delibera condominiale era stata impugnata sotto il duplice profilo formale, per violazione del combinato disposto degli artt. 1136, sesto comma, c.c. e 67, secondo comma, att., e sostanziale, per violazione dell'art. 1120, secondo comma, c.c.).

* *Trib. civ. Pescara, ord. 2 dicembre 1991, in P.Q.M. 1991, 361.*

Le disposizioni di cui agli artt. 8, lettera g) e 26 della L. n. 10/1991, che prevedono che per gli interventi in parti comuni degli edifici e consistenti nella trasformazione di impianti di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas siano valide le delibere assembleari prese a maggioranza delle quote millesimali, sono da ritenersi applicabili anche nel corso del processo iniziato prima dell'entrata in vigore della stessa.

* *Trib. civ. Milano, 16 dicembre 1991, n. 10582, in Arch. loc. e cond. 1992, 364.*

v) Tubazioni

La collocazione in un vano (o altro ambiente o spazio) compreso nel perimetro del condominio delle tubazioni (o parte di esse) dell'impianto termico centralizzato, o di altro servizio comune, non rende di per sé quel vano insuscettibile di autonomo ed esclusivo diritto di proprietà, salve le limitazioni di tale diritto - concretanti corrispondenti servitù - correlate all'obbligo di consentire e conservare la destinazione di tali tubazioni al servizio ed a vantaggio dell'intero edificio condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1992, n. 5978, Cecconi e altri c. Giovagnetti, Appignanesi e altri e Fossi e altri, in Arch. loc. e cond. 1992, 772.*

Il condomino di un edificio non può operare, ostandovi gli artt. 1102 e 1120 c.c., innovazioni sul tratto di pertinenza del proprio appartamento dell'impianto comune di riscaldamento (nella specie: interrompendo il percorso delle tubature) in guisa da impedire l'utilizzazione dell'impianto da parte degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 2 maggio 1996, n. 4023, Bonutti c. Bonutti.*

w) Vigilanza

A norma dell'art. 1130, n. 2 c.c., spetta all'amministratore disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini. In tale incombenza dell'amministratore rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti, e il dovere di eseguire verifiche e di impartire le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini; pertanto, ben può essere disposta la sostituzione negli impianti di termosifone centrale, esistenti nei singoli appartamenti, dei bocchettoni liberamente manovrabili con detentori fissi, quando tale rimedio sia volto a disciplinare l'uso del servizio da parte dei singoli condomini.

* *Cass. civ., 17 maggio 1960, n. 1216.*

E' configurabile la responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c. del collaudatore di una caldaia per i danni che siano derivati a terzi dal difettoso funzionamento dell'impianto, sotto il profilo della inosservanza del dovere di diligenza, nel riscontro della funzionalità dell'impianto stesso, ancorché installato da altri e del consequenziale dovere di segnalare tempestivamente la deficienza riscontrata o comunque riscontrabile.

* *Cass. civ., sez. III, 9 luglio 1996, n. 6235, Franceschini c. Mosca.*

z) Vizi o difetti

Poiché a norma dell'art. 1122 c.c. il limite alla facoltà di ogni condomino di eseguire opere sul proprio piano (o porzione di piano di sua proprietà) si identifica in ogni danno consistente nella diminuzione di valore della cosa comune riferito alla funzione della cosa, considerata nella sua unità, costituisce danno per le cose comuni anche il pericolo attuale e non meramente ipotetico connesso con il rischioso funzionamento o con la

realizzazione imperfetta di un impianto autonomo di riscaldamento, quando la tecnica di realizzazione e la complessità delle operazioni necessarie per l'uso dello stesso comportino la possibilità di recare danno all'impianto di riscaldamento centrale.

* *Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 1995, n. 870, Bilotta c. Condominio di via Gallucci, 6 di Catanzaro.*

Nel caso in cui l'insufficiente riscaldamento di un appartamento dipenda da una deficienza nell'organizzazione e conduzione dell'impianto di riscaldamento comune, l'amministrazione condominiale è tenuta ad eliminare ogni vizio o difetto dell'impianto, risarcendo il singolo partecipante danneggiato.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 gennaio 1989, n. 680, Condominio di Via Bertelli 2, Milano c. Migliavacca, in Arch. loc. e cond. 1990, 94.*

Il singolo condomino, in quanto detentore dei radiatori, è responsabile del non perfetto funzionamento dell'impianto di riscaldamento a causa dell'aria presente nei radiatori medesimi e nei tratti di tubo che dal pavimento salgono fino alla valvola di sfogo.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 6 aprile 1992, n. 4166, Montano c. Cond. di via Grossich, 31 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 123.*

Sono da ritenere responsabili sia il tecnico installatore che il proprietario dell'immobile locato in caso di decesso del conduttore dovuto all'imperfetto funzionamento dell'impianto termico.

* *Pret. pen. L'Aquila, 5 ottobre 1992, M. e altro, in Arch. loc. e cond. 1993, 586.*

Colui che installa uno scaldacqua alimentato a gas metano ha il dovere di predisporre tutte le opere e i presidi suggeriti dalla buona tecnica, dalla prudenza e dall'esperienza, al fine di rendere pienamente efficiente il sistema di smaltimento dei prodotti della combustione e, in ogni caso, di verificare la funzionalità della canna di esalazione di tali prodotti. L'osservanza di tale dovere prescinde dall'evenienza che l'impianto di smaltimento sia realizzato al momento dell'installazione ovvero preesista in quanto, prima di porre in attività l'apparecchiatura, deve essere accertata l'idoneità funzionale e l'assenza di condizioni foriere di danno per le persone.

* *Cass. pen., sez. IV, 23 febbraio 1993, n. 1762 (ud. 18 dicembre 1992), Bianco.*

Colui che provvede alla installazione di un apparecchio pericoloso, quale è lo scaldabagno a gas, ha il dovere di adottare tutte le misure imposte dalla tecnica e dall'esperienza, maturate tra gli esperti o suggerite dalla comune prudenza, per assicurare il corretto funzionamento dell'apparecchio e prevenire danni alle persone. (Fattispecie in cui la morte della vittima era stata causata da un'acuta intossicazione da ossido di carbonio prodotto a sua volta dall'irregolare funzionamento del tubo di scarico dello scaldabagno a gas che era stato installato dall'imputato, ritenuto responsabile di omicidio colposo).

* *Cass. pen., sez. IV, 17 gennaio 1984, n. 403 (ud. 3 novembre 1983), Fort.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)