

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1098 Anno 2026

Presidente: SCARPA ANTONIO

Relatore: PENTA ANDREA

Data pubblicazione: 19/01/2026

Impianto di riscaldamento- Spese
straordinarie di riparazione

ORDINANZA

sul ricorso n. 21443/2020 proposto da:

Lea Cardinali e Giulia Teresa Cardinali, in proprio e quali eredi universali di Alda Bisotti, rappresentate e difese dagli Avv.ti Guido Calatroni e Lapo Pasquetti, come da procura a margine del ricorso;

- **ricorrenti** -

contro

Condominio Gramsci 2/4, in persona dell'amministratore p.t. Ing. Annibale Franzini, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Isabella Cantalupo e Gioia Vaccari, come da procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

- avverso la sentenza n. 1723/2019 emessa dalla Corte d'Appello di Brescia in data 28/11/2019 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta;

FATTI DI CAUSA

1. Cardinali Lea, Cardinali Giulia Teresa, Busi Elda Angela e Bisotti Alda

citavano in giudizio il Condominio Gramsci 2/4, al fine di sentir dichiarare la nullità parziale dell'assemblea del 10.2.2014 nella parte in cui aveva approvato a maggioranza il consuntivo per le spese straordinarie di riparazione dell'impianto di riscaldamento, addebitando a loro carico la quota spese, nonostante la precedente assemblea condominiale del 17.6.2012 avesse deliberato la dismissione dell'impianto centralizzato, autorizzando i condomini a dotarsi di autonomi impianti di riscaldamento.

Nel costituirsi in giudizio, il condominio proponeva domanda riconvenzionale finalizzata alla condanna delle attrici al pagamento degli oneri condominiali, sulla base del consuntivo approvato il 10.2.2014.

2. Il Tribunale di Cremona rigettava la domanda delle attrici, condannando le stesse al pagamento dei rispettivi oneri per la manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato. Evidenziava che, con delibera del 9.7.2012, non impugnata, i condomini avevano deciso di non eliminare l'impianto comune, ma di sottoporlo ad un intervento manutentivo e di metterlo "a norma", approvando altresì il criterio di ripartizione delle spese straordinarie, nonché quelle della sua successiva gestione. Ration per cui le attrici non avrebbero potuto impugnare la successiva delibera del 10.2.2014 afferente la mera ripartizione delle spese sulla base, appunto, del criterio precedentemente approvato.

3. Sull'impugnazione delle originarie attrici, la Corte d'appello di Brescia rigettava il gravame, evidenziando che la delibera di dismissione dell'impianto centralizzato del 17.6.2012 aveva carattere meramente programmatico, mentre quella del 9.7.2012 aveva determinato le modalità di ripartizione dei costi per la "messa a norma" dell'impianto centralizzato, che l'assemblea condominiale aveva adottato il criterio di ripartizione delle spese consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte e poi trasfuso nella nuova formulazione dell'art. 1118 c.c. e che, non avendo le attrici-appellanti impugnato la delibera del 9.7.2012 di determinazione del criterio di riparto delle spese straordinarie di messa a norma dell'impianto comune, era inammissibile l'impugnativa della successiva delibera del 10.2.2014, che aveva dato attuazione al detto criterio.

4. Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione Cardinali Lea e Cardinali Giulia Teresa, in proprio e quali eredi universali di Bisotti Alda, sulla base di tre motivi. Il Condominio Gramsci 2/4 ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo le ricorrenti deducono la violazione o falsa applicazione degli artt. 1139 e 1105 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., per non aver la corte territoriale considerato che nell'ordine del giorno di convocazione dell'assemblea del 9.7.2012 non era previsto il ripristino del vecchio impianto centralizzato di riscaldamento (che era stato dismesso dalla precedente delibera del 17.6.2012) con ripartizione del relativo costo tra tutti i condomini (compresi coloro che si erano nel frattempo muniti di impianti individuali) in base ai millesimi di proprietà, con la conseguenza che la delibera adottata all'esito della stessa era affetta da nullità (al pari della successiva delibera del 10.2.2014, nella parte in cui aveva approvato il consuntivo di ripartizione delle spese di ripristino), come tale eccepibile e rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado.

2. Con il secondo motivo le ricorrenti denunciano l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione agli artt. 1139 e 1105 c.c. e con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., per non aver la corte di merito considerato che nell'ordine del giorno dell'assemblea convocata per il 9.7.2012 non era stato inserito l'argomento della "revoca" della precedente statuizione assunta nell'ambito dell'assemblea tenutasi in data 17.6.2012, con la conseguente nullità della relativa delibera finale e, per l'effetto, di quella impugnata del 10.2.2014.

3. I due motivi, da trattarsi congiuntamente siccome strettamente connessi, sono infondati.

In primo luogo, le doglianze si concentrano sulla deliberazione del 9.7.2002 (assumendosi che nell'ordine del giorno che aveva preceduto la relativa assemblea non fosse stato inserito l'argomento della "revoca della

precedente statuizione assunta con delibera del 17.6.2012), nonostante quella originariamente impugnata sia quella adottata il 10.2.2014, sicché l'oggetto del giudizio si rivela nuovo.

Avuto riguardo all'asserita nullità della deliberazione del 9.7.2002 (da cui le ricorrenti vorrebbero trarre la conseguenza della rilevabilità d'ufficio in ogni stato e grado del relativo vizio), va ricordato che le Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 27292 del 09/12/2005, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4014 del 21/02/2007, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 17014 del 20/07/2010; cfr. altresì Cass., Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021) hanno chiarito che, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (la sottolineatura è dello scrivente). Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale (e, a maggior ragione, la deliberazione su un oggetto non contemplato nell'ordine del giorno) comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è

valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Ne consegue ancora che, non avendo le ricorrenti mai impugnato la delibera condominiale del 9.7.2012 (ma solo quella del 10.2.2014 con la quale erano state ripartite le spese straordinarie di riparazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento), non ne possono ora invocare l'annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c.

In definitiva, le odierne ricorrente cercano di recuperare la mancata impugnativa della delibera del 9.7.2012, vale a dire quella inerente alla dismissione del vecchio impianto di riscaldamento.

Da ultimo, va rilevato che, essendosi in presenza di una cd. doppia conforme e non avendo le ricorrenti neppure dedotto che le due decisioni di merito fossero fondate su differenti ragioni inerenti ai fatti, il motivo è ancor prima inammissibile, ai sensi dell'art. 348-ter c.p.c., ora rifluito nel terzo comma dell'art. 360 c.p.c.

4. Con il terzo motivo le ricorrenti si dolgono della violazione o falsa applicazione dell'art. 1121 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., per non aver la corte bresciana considerato che la scelta di alcuni condomini, assunta durante l'assemblea del 9.7.2012, di ripristinare alcune parti del vecchio impianto ad uso esclusivo di quei condomini che nel frattempo non si erano muniti di impianti autonomi non poteva essere intesa come una revoca della precedente delibera del 17.6.2012, integrando gli estremi di una innovazione gravosa, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1121 c.c., i condomini che non intendevano trarne vantaggio erano esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Per l'effetto, essendo stati modificati, senza il consenso di tutti i condomini, i criteri legali di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c., la prima delibera era affetta da nullità (al pari della successiva delibera con cui era stato approvato il consuntivo sulla base dei criteri derogatori predetti) e la sua impugnazione era sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c..

4.1. Il motivo è infondato.

In primo luogo, va evidenziato che, non essendovene cenno nella sentenza

impugnata, le ricorrenti avrebbero dovuto indicare con precisione in quale fase e con quale atto processuale avessero tempestivamente sollevato le questioni concernenti la natura di innovazione gravosa della decisione, adottata all'esito dell'assemblea del 17.6.2012, di ripristinare alcune parti del vecchio impianto ad uso esclusivo di quei condomini che nel frattempo non si erano muniti di impianti autonomi e la conseguente applicazione del primo comma dell'art. 1121 c.c..

In ogni caso, la riparazione di un impianto di riscaldamento preesistente, nei casi in cui sia 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 comunque 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 (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4831 del 18/05/1994; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 238 del 12/01/2000).

Peraltro, l'art. 1120 c.c., nel consentire all'assemblea condominiale, sia pure con una particolare maggioranza, di disporre innovazioni, non postula affatto che queste rivestano carattere di assoluta necessità, ma richiede soltanto che esse siano dirette "al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni", salvo a vietare espressamente, nel secondo comma, quelle che possono recare pregiudizio alla statica o al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini. Pertanto, al di fuori di tale divieto, ogni innovazione utile deve ritenersi permessa anche se non strettamente necessaria, col solo limite, posto dal successivo art. 1121, del suo carattere voluttuario o della particolare gravosità della spesa in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, nel qual caso essa è consentita soltanto ove consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata e sia possibile, quindi, esonerare da ogni contribuzione alla spesa i condomini che non intendano trarne vantaggio, oppure, in assenza di tale condizione, se la maggioranza dei

condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5028 del 30/05/1996). Ebbene, nel caso di specie, le ricorrenti, da un lato, non deducono alcunché in ordine alla natura voluttuaria dell'ipotetica innovazione e, dall'altro lato, fondano il connotato di particolare gravosità della spesa sul solo importo finale del consuntivo approvato con la delibera del 10.2.2014 (ammontante ad euro 59.980,82), senza parametrarlo alle condizioni e all'importanza dell'edificio.

Del resto, l'assemblea del condominio ha il potere di decidere le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni, nonché di modificare quelle in atto, anche revocando una o precedenti delibere, benché non impugnate da alcuno dei partecipanti e stabilendone liberamente gli effetti, sulla base di una rivalutazione - il cui sindacato è precluso al giudice di merito, se non nei limiti dell'eccesso di potere - dei dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione, non producendosi alcun autonomo diritto acquisito in capo ai condomini, ovvero ai terzi, soltanto per effetto ed in sede di esecuzione della precedente delibera (Cass., Sez. 2, ordinanza n. 2636 del 04/02/2021).

Ebbene, sì come si evince dal verbale del 9.7.2012 trascritto in allegato a pagina 3 del ricorso, l'assemblea, dopo aver preso atto che, tranne tre appartamenti, tutti gli altri, a seguito dello smantellamento dei montanti, sarebbero risultati totalmente scollegati dallo scambiatore, privi di riscaldamento e quindi passibili di declaratoria di inagibilità, ha (con delibera adottata dall'unanimità dei presenti che, dopo aver Bisotti Alda, Bisotti Jolanda, Busi Elda e Rizzi Federico abbandonato l'assemblea, rappresentavano i 496,20 millesimi del valore totale) escluso (evidentemente revocando sul punto la precedente delibera del 17.6.2012) la possibilità di eliminare l'impianto centralizzato, "essendo invece conveniente la sua semplice dismissione con ripristino delle sole parti utili all'eventuale collegamento con lo scambiatore di calore", stabilendo che, trattandosi di opera manutentiva dell'impianto centralizzato comune, i costi

sarebbero stati ripartiti secondo i millesimi di proprietà (ponendo a carico degli utilizzatori le spese di manutenzione ordinaria e di consumo e a carico di tutti i condomini – utilizzatori e non – quelle di manutenzione straordinaria e di dispersione termica).

E' opportuno evidenziare che i criteri generali di cui all'art. 1123 c.c. trovano applicazione con riferimento alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione di un impianto già esistente e che solo nell'ipotesi d'installazione *ex novo* di un impianto trova, invece, applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5479 del 16/05/1991; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 165 del 10/01/1996, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2833 del 25/03/1999, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004).

E' noto che la semplice dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato si riferisce al distacco fisico di una o più unità immobiliari dalla rete di riscaldamento comune, permettendo, quindi, al (ai) singolo (i) condomino (i) di avere un sistema autonomo. Questo processo implica la rimozione delle tubazioni che collegano l'appartamento alla colonna condominiale, ma, come stabilito dall'art. 1119 c.c., non esonera completamente il condomino dagli obblighi verso l'impianto centralizzato, in particolare per le spese di manutenzione straordinaria e per quelle relative ai "consumi involontari" (dovuti a dispersione). L'operatività della rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato è limitata dal divieto di sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese necessarie alla conservazione della cosa comune con aggravio degli altri partecipanti (Cass. n. 15079 del 2006; conf. Cass. n. 24209 del 2014).

Il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane, quindi, obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia -, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria

unità immobiliare (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 18131 del 31/08/2020).

4. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso non merita di essere accolto.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso;

condanna le ricorrenti al rimborso delle spese del presente giudizio, che si liquidano in € 2.000,00 per compensi ed € 200,00 per spese, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, Iva e Cap;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 15.1.2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa