

## **La delibera condominiale avente ad oggetto la comproprietà della caldaia centralizzata deve essere assunta all'unanimità dei condomini**

La Corte di Cassazione torna sull'argomento della validità delle delibere condominiali che si pronunciano sulla titolarità di parti comuni.

In particolare, tutte le volte in cui si delibera sul mutamento del titolo di comproprietà sulla caldaia e non su eventuali innovazioni apportate alla stessa, si è in presenza di una deliberazione che deve essere adottata all'unanimità dei condomini e non solo dei presenti all'assemblea (art.1108, comma III, c.c.).

In tale caso, la delibera assembleare produce un effetto traslativo incidente sulla pregressa comproprietà originaria della caldaia centralizzata, con la conseguenza che dovrà essere adottata con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Con riferimento alla ripartizione delle spese, la Suprema Corte ribadisce un principio ormai consolidato, secondo cui il condomino che rinuncia al diritto sulle parti comuni non può sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione; più precisamente, il condomino deve pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento anche laddove abbia rinunciato all'uso del riscaldamento centralizzato e abbia distaccato le diramazioni del suo immobile dall'impianto comune.

In tal senso, di recente la Corte di Cassazione ha affermato che *“Deve essere approvata all'unanimità dei condomini, e non solo dei presenti all'assemblea, la delibera con cui viene disposta la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio e il distacco di alcuni appartamenti dallo stesso”* (Cass. civ., sez. II, ord. 403.2020, n.6090).