Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
NOTA A SENTENZA • DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Il distacco dal riscaldamento e spese straordinarie

Cassazione Civile, ordinanza n. 1098 del 2026: il distacco dal riscaldamento non esonera dalla partecipazione alle spese straordinarie di conservazione comune

VF Valerio Faenza Diritto Civile & Condominio 19 Gennaio 2026 Lettura 12 min

SCHEDA PRONUNCIA

ORGANO GIUDICANTE
Cassazione Civile

ESTREMI PROVVEDIMENTO
ordinanza 19 gennaio 2026, n. 1098

NORME DI RIFERIMENTO
Codice Civile, art. 1118 • Codice Civile, art. 1120 • Codice Civile, art. 1121

DECISIONE
Rigetta il ricorso

PRINCIPIO DI DIRITTO (CASSAZIONE CIVILE N. 1098/2026)

Il condomino autorizzato a rinunziare all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare rimane obbligato a concorrere alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione straordinaria del bene comune, ivi comprese le opere di messa a norma e sostituzione delle componenti strutturali, in quanto l'impianto resta un accessorio di proprietà comune suscettibile di successivo riallaccio. Gli interventi di ripristino di un impianto obsoleto o non funzionante integrano manutenzione straordinaria e modifiche migliorative, sottraendosi alla disciplina delle innovazioni gravose o voluttuarie ex art. 1121 c.c.

Stato della questione: Sul tema del distacco dal riscaldamento e spese straordinarie, la Suprema Corte riafferma che la rinunzia all'uso dell'impianto centrale esonera il condomino esclusivamente dai consumi ordinari e non dalla manutenzione straordinaria o dalla messa a norma dell'impianto termico comune.

ABSTRACT (ITALIANO)

Abstract: Con l'ordinanza 19 gennaio 2026, n. 1098, la Cassazione Civile affronta il regime degli oneri condominiali in ipotesi di distacco dall'impianto centralizzato. La Corte chiarisce che la **rinuncia all'uso del riscaldamento** non incide sulla **comproprietà del bene comune**, imponendo al proprietario distaccato l'integrale contribuzione per gli interventi di **manutenzione straordinaria** e dispersione termica. Le opere di riparazione o adeguamento a norma non costituiscono innovazioni gravose ex art. 1121 c.c., bensì modifiche funzionali conservative a cui partecipano tutti i condomini. L'eventuale vizio di convocazione della delibera presupposta integra una mera annullabilità soggetta al termine decadenziale di trenta giorni, precludendo contestazioni tardive in sede di approvazione del riparto consuntivo.

ABSTRACT (ENGLISH)

Disconnection from Condominium Central Heating and Extraordinary Maintenance Costs *— In order no. 1098 of 19 January 2026, the Italian Court of Cassation clarifies the financial obligations of unit owners detached from the central heating system. The ruling confirms that relinquishing the daily use of the heating installation does not extinguish co-ownership rights over common assets. Consequently, detached owners remain liable for extraordinary maintenance, compliance adjustments, and involuntary thermal dissipation under Article 1118 of the Civil Code. Repairs aimed at restoring an obsolete heating plant qualify as conservation measures rather than burdensome innovations. Furthermore, procedural flaws in the underlying meeting notice yield voidability subject to a thirty-day challenge deadline, barring subsequent objections during the approval of final expenditure allocations.*

Punti chiave

01.
Distacco e spese conservative:
Il condomino che rinunzia all'uso del riscaldamento centrale resta obbligato alle spese di conservazione e manutenzione straordinaria ex art. 1118, quarto comma, c.c., mantenendo la facoltà potenziale di riallaccio.

02.
Natura degli interventi:
La riparazione e messa a norma di un generatore termico guasto o obsoleto configurano manutenzione straordinaria e migliorativa, escludendo la qualificazione di innovazione gravosa ex art. 1121 c.c.

03.
Oneri da dispersione:
Anche a seguito del distacco fisico, permangono a carico del condomino i costi per consumi involontari derivanti dalla dispersione della rete di riscaldamento comune.

04.
Regime di invalidità e decadenza:
L'omessa espressa indicazione nell'ordine del giorno della revoca di una precedente decisione integra vizio formale di annullabilità, azionabile esclusivamente entro il termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 c.c.

01. LA DISCIPLINA DEL DISTACCO DAL RISCALDAMENTO E SPESE STRAORDINARIE: INQUADRAMENTO E FATTISPECIE

La complessa relazione tra **distacco dal riscaldamento e spese straordinarie** continua a sollecitare l'elaborazione dei giudici di merito e di legittimità, delineando un punto di equilibrio tra l'autonomia gestionale della singola unità immobiliare e l'inderogabile tutela dell'integrità strutturale dell'edificio condominiale. La riforma del condominio ha formalizzato a livello codicistico la facoltà del condomino di rinunziare all'utilizzo dell'impianto centrale, subordinandola all'assenza di notevoli squilibri funzionali o aggravi economici a carico dei partecipanti non rinunzianti. Nondimeno, l'esercizio legittimo della facoltà di recesso dall'erogazione del flusso calorifero non elide il regime

proprietario che avvince le componenti dell'impianto centralizzato ai cespiti esclusivi, confermando la piena vigenza delle regole dominicali di ripartizione.

1.1 — Presupposti normativi dell'art. 1118 c.c. e natura dell'impianto centralizzato

L'art. 1118 del codice civile, al quarto comma, disciplina espressamente la fattispecie della rinuncia all'utilizzo dell'impianto termico comune, circoscrivendone i presupposti materiali e gli effetti contabili. La norma sancisce che il singolo comproprietario può legittimamente operare il distacco soltanto allorché dal suo isolamento materiale non derivino **notevoli squilibri di riscaldamento** per le unità residue né un **aggravio di spesa** per gli altri partecipanti alla comunione. L'insussistenza di tali pregiudizi deve essere comprovata mediante apposita perizia tecnica, gravando l'onere probatorio sul partecipante che intende distaccarsi.

Tuttavia, anche ove l'operazione tecnica di distacco rispetti i parametri legali e sia formalmente consentita, il regime di ripartizione delle spese non viene azzerato in modo onnicomprensivo. Il dato testuale e teleologico dell'art. 1118 c.c. opera una rigida bipartizione tra le voci di costo derivanti dalla gestione operativa e quelle inerenti alla consistenza patrimoniale del bene: il condomino rinunziante è esentato esclusivamente dai consumi legati all'effettiva somministrazione del calore e dalle connesse spese ordinarie di funzionamento. Al contrario, l'impianto centralizzato costituisce a tutti gli effetti un **accessorio comune inderogabile**, partecipe del vincolo reale stabilito dall'art. 1117 c.c. Ne deriva che le **spese di conservazione**, la sostituzione dei generatori e la manutenzione straordinaria continuano a gravare proporzionalmente su ciascun comproprietario in base ai millesimi di proprietà, a prescindere dal concreto godimento dell'erogazione termica.

La ratio di tale persistente obbligazione economica poggia sulla **strutturale riallacciabilità dell'impianto**: il condomino distaccato non perde la quota ideale di comproprietà sul generatore termico e sulle tubazioni montanti, conservando in ogni momento la facoltà di fruire nuovamente del servizio mediante un semplice intervento di ripristino dei raccordi. Tale potenzialità di reimpiego giustifica l'obbligo di contribuire all'efficienza e alla preservazione del bene comune, impedendo che l'astensione temporanea o duratura dell'utilizzatore trasli sugli altri partecipanti l'intero costo del deprezzamento e della senescenza strutturale.

1.2 — La vicenda processuale decisa dall'ordinanza n. 1098 del 2026

La controversia esaminata dalla Suprema Corte scaturisce dall'impugnazione di una delibera assembleare con la quale un condominio approvava a maggioranza il rendiconto consuntivo per le spese di **riparazione straordinaria e messa a norma** dell'impianto termico centralizzato, imputandone la quota proporzionale anche a condomini che si erano precedentemente muniti di impianti termici autonomi. Le attrici sostenevano che una remota delibera assembleare avesse deliberato la dismissione dell'impianto centralizzato, autorizzando la realizzazione di impianti individuali. Di conseguenza, a loro avviso, le successive determinazioni di spesa volte al ripristino del vecchio generatore e al suo adeguamento normativo dovevano gravare unicamente sui condomini rimasti allacciati.

Nei gradi di merito, sia il Tribunale di Cremona sia la Corte d'Appello di Brescia rigettavano l'impugnazione. I giudici rilevavano che l'assemblea condominiale, con una successiva delibera mai impugnata, aveva modificato il precedente indirizzo programmatico, stabilendo di non eliminare definitivamente il manufatto bensì di sottoporlo a una profonda **manutenzione straordinaria** per renderlo conforme agli standard tecnici vigenti, confermando l'addebito delle spese conservative secondo le tabelle millesimali generali. Investita del ricorso, la Cassazione Civile ha confermato in radice la validità della pronuncia territoriale, riaffermando che la conservazione e l'adeguamento dell'impianto comune vincolano indefettibilmente anche i condomini che abbiano distaccato la propria unità abitativa [1].

La decisione consolida un principio di indubbia rilevanza: la dismissione fisica delle diramazioni private non equivale alla soppressione giuridica dell'impianto comune. Finchè il bene rimane nella disponibilità del compendio condominiale, ogni spesa rivolta a conservarne l'efficienza funzionale o a conformarlo ai precetti cogenti di sicurezza impone il concorso di tutti i comproprietari, ponendo a carico dei soli fruitori effettivi i costi di esercizio e di consumo ordinario.

02. MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MODIFICHE MIGLIORATIVE E DIVIETO DI INNOVAZIONE GRAVOSA

Un nucleo argomentativo cruciale della disciplina riguarda la qualificazione ontologica dei lavori deliberati dall'assemblea per rimettere in funzione o conformare alla legge un generatore termico preesistente. Nei giudizi promossi dai condomini dissenzienti o distaccati ricorre sovente la tesi difensiva volta a sussumere le opere di ripristino dell'impianto centralizzato nello schema delle **innovazioni gravose o voluttuarie** regolate dall'art. 1121 del codice civile. L'obiettivo pratico di tale impostazione consiste nel rivendicare l'esonero integrale da qualsiasi contribuzione pecuniaria, sul presupposto che gli impianti separati rechino utilità ai soli condomini che non dispongono di un sistema autonomo.

2.1 — Confini applicativi tra manutenzione straordinaria e innovazioni vietate ex art. 1120 e 1121 c.c.

La giurisprudenza di legittimità disarticola nettamente tale ricostruzione, tracciando una linea di demarcazione rigorosa tra innovazioni e interventi manutentivi. Ai sensi dell'art. 1120 c.c., l'innovazione condominiale si configura unicamente in presenza di una modificazione materiale che comporti l'alterazione della sostanza del bene comune o ne muti radicalmente l'originaria destinazione economico-sociale. Al contrario, quando l'intervento edilizio o impiantistico è preordinato a sanare un guasto, a rimediare all'obsolescenza tecnologica o a restituire la piena funzionalità all'impianto preesistente, l'attività deliberata integra a pieno titolo un atto di **manutenzione straordinaria**.

Ne discende che la sostituzione di componenti ammalorate, l'installazione di nuovi scambiatori di calore o l'adeguamento dei sistemi di evacuazione dei fumi non introducono un'opera nuova, bensì preservano l'efficienza di un servizio già acquisito al patrimonio condominiale. Anche nei casi in cui l'intervento assicuri un rendimento energetico superiore, un contenimento dei consumi o una riduzione delle emissioni inquinanti, la trasformazione va qualificata come **modifica migliorativa** e non come innovazione, rientrando tra le facoltà gestorie della maggioranza assembleare. L'onere economico generato da tali opere si distribuisce tra tutti i condomini in forza dell'art. 1123 c.c., senza possibilità di dissenso individuale.

> *L'impianto termico comune rappresenta un accessorio strutturale inscindibile: il condomino distaccato non può sottrarsi ai costi della sua integrale conservazione invocando l'art. 1121 c.c., poiché l'adeguamento normativo costituisce manutenzione straordinaria dovuta a salvaguardia del bene condiviso.*

La presunta gravosità della spesa non vale, di per sé sola, a convertire un intervento di ripristino in un'innovazione voluttuaria o gravosa suscettibile di esonero. Come ribadito dalla Corte regolatrice, la particolare onerosità deve essere puntualmente parametrata alle condizioni e al valore complessivo dell'edificio, nonché alla concreta insuscettibilità di

utilizzazione separata. Quando l'opera investe la rete comune di alimentazione, essa resta oggettivamente indivisibile e necessaria per l'agibilità dell'edificio nel suo insieme.

Categoria di intervento	Definizione giuridica	Regime di spesa per il distaccato	Base normativa
Esercizio e consumo ordinario	Erogazione del calore e combustibile per l'uso corrente	Esonero integrale per il condomino rinunziante	Art. 1118, co. 4, c.c.
Dispersione termica (involontaria)	Calore irraggiato dalla rete di distribuzione comune	Contribuzione pro-quota obbligatoria	Art. 1118 c.c. e d.lgs. 102/2014
Manutenzione straordinaria	Riparazione, messa a norma e sostituzione caldaia	Contribuzione millesimale inderogabile	Artt. 1118 e 1123, co. 1, c.c.
Innovazioni gravose/voluttuarie	Opere nuove con utilità separata ad alto costo	Facoltà di esonero per i non fruitori	Art. 1121 c.c.

Sotto il profilo della validità delle delibere di riparto, la giurisprudenza della Cassazione Civile ha ulteriormente consolidato la basilare dicotomia tra vizi radicali e irregolarità formali: sono colpite da **nullità assoluta** unicamente le determinazioni che introducono o modificano i criteri generali di contribuzione legale con efficacia per il futuro, mentre la ripartizione in concreto delle spese per un singolo intervento eseguito nel rispetto delle competenze dell'assemblea integra mera **annullabilità** soggetta al perentorio termine di decadenza stabilito dall'art. 1137 c.c. [2].

03. IL REGIME DI CONTRIBUZIONE E I RIFLESSI SULLA PROPRIETÀ COMUNE DEI BENI CONDOMINIALI

La disamina delle conseguenze derivanti dal distacco dal riscaldamento e spese straordinarie impone una ricognizione sistematica della natura dei beni condominiali e della loro destinazione funzionale. Nel sistema delineato dal codice civile, la comunione sulle parti dell'edificio non costituisce una mera contitolarità statica, ma risponde a una funzione servente e strumentale rispetto alle singole porzioni di proprietà esclusiva, secondo i canoni della presunzione di condominialità e regolamento contrattuale che governano l'assetto dei fabbricati urbani.

3.1 — Quali criteri di riparto gravano sulle parti essenziali dell'edificio?

In sede contenziosa, la corretta identificazione dei **criteri di riparto** richiede di distinguere le porzioni destinate al servizio esclusivo o parziale da quelle componenti che presentano un vincolo di incorporazione inscindibile con la struttura generale. Come chiarito dalla giurisprudenza della Cassazione Civile, quando le opere edilizie interessano elementi portanti o impianti necessari per la stabilità e l'esistenza stessa del fabbricato, non è consentito derogare al criterio generale stabilito dal primo comma dell'art. 1123 c.c.

Opera qui un fondamentale **distinguishing** rispetto ad altre figure di ripartizione specifica previste dal codice, come quella disciplinata dall'art. 1125 c.c. per solai, volte e soffitti. In tale ultima ipotesi, la suddivisione delle spese al cinquanta

per cento opera tra i proprietari dei piani sovrapposti poiché il manufatto svolge una funzione divisoria bilaterale. Al contrario, quando l'intervento manutentivo attiene a strutture essenziali — quali pilastri, fondazioni o la rete comune di canalizzazione termica — la norma dell'art. 1125 c.c. **non trova applicazione**, dovendosi imputare gli oneri a tutti i partecipanti al condominio in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, a prescindere dall'ubicazione fisica dell'elemento strutturale [3].

La titolarità del diritto di comproprietà non può essere frammentata sulla base della convenienza individuale: l'onere contributivo inerente alla **conservazione dell'integrità strutturale** scaturisce dall'appartenenza del cespite e non dalla concreta misura di utilizzazione quotidiana. Ne consegue che, a differenza di quanto accade per i beni suscettibili di uso separato o per gli impianti deliberati per un utilizzo parziale, il bene comune incorporato o funzionalmente coordinato vincola la totalità dei condomini al suo costante mantenimento economico.

3.2 — Destinazione funzionale e persistenza del vincolo di accessorietà comune

Traslando tale principio generale sul terreno dell'impianto termico centralizzato, emerge con nitidezza il motivo per cui la rinunzia all'uso non scioglie il vincolo reale. L'impianto comune si compone della centrale di produzione del calore, dei dispositivi di regolazione e delle condutture montanti che attraversano l'edificio. Ciascun condomino è comproprietario di questa complessa infrastruttura e ne trae una diretta **utilità patrimoniale**, quantomeno sotto il profilo del valore commerciale della propria unità immobiliare, che conserva la predisposizione a fruire del servizio centralizzato.

La circostanza che un partecipante abbia optato per una caldaia autonoma o per una pompa di calore individuale integra una scelta di fruizione soggettiva che non dissolve l'**accessorietà comune** dell'impianto principale. Qualora sopraggiungesse un guasto che renda necessario sostituire la caldaia condominiale o installare nuovi scambiatori e valvole di sicurezza, il condomino distaccato non può sottrarsi al versamento della propria quota parametrata ai millesimi di comproprietà. L'intervento non apporta un incremento ad uso esclusivo dei condomini fruitori, ma ristabilisce la funzionalità originaria dell'intero compendio termico comune.

Inoltre, il fenomeno della **dispersione termica involontaria** ribadisce l'interdipendenza tra le singole porzioni dell'edificio: il calore irradiato dalle colonne montanti concorre a mitigare la dispersione termica delle pareti perimetrali delle unità distaccate, configurando un beneficio indiretto oggettivo che la giurisprudenza valorizza per imporre il concorso anche alle quote fisse di consumo energetico.

04. PROFILI PROCESSUALI, DECADENZA DELL'IMPUGNAZIONE E GUIDA OPERATIVA PER IL DIFENSORE

Le controversie aventi ad oggetto il distacco dal riscaldamento e spese straordinarie presentano insidie processuali di primario rilievo, che impongono una rigorosa pianificazione della linea difensiva sin dalla fase stragiudiziale. La giurisprudenza di legittimità ha infatti fissato rigide preclusioni all'impugnativa dei rendiconti di spesa, sanzionando il tentativo di far valere presunti vizi radicali a fronte di fattispecie riconducibili al paradigma dell'annullabilità. Il legale deve pertanto esaminare con cura la sequenza deliberativa per evitare decadenze fatali.

4.1 — Come eccepire la nullità del consuntivo ed evitare la decadenza ex art. 1137 c.c.

Nel contenzioso condominiale, l'eccezione di **nullità assoluta** della delibera assembleare è ammissibile in ogni tempo soltanto allorché l'organo collegiale abbia ecceduto i limiti delle proprie attribuzioni, deliberando la sottrazione definitiva di beni comuni o alterando a maggioranza i criteri generali di ripartizione millesimale con efficacia permanente per il futuro. Quando, al contrario, la censura formulata dalla parte investe il procedimento di formazione della volontà

assembleare — quale l'incompletezza dell'ordine del giorno, l'omessa comunicazione dell'avviso di convocazione o la mancata espressa menzione della revoca di un precedente deliberato programmatico —, il vizio degrada a mera **annullabilità formale**.

In tali ipotesi, il difensore del condomino dissenziente ha l'onere imperativo di proporre l'impugnazione nel termine di **decadenza di trenta giorni** previsto dall'art. 1137 c.c., decorrente dalla deliberazione per i dissenzienti o dalla comunicazione per gli assenti. Qualora la delibera fondamentale che approva i lavori di manutenzione o stabilisce il criterio applicativo non venga impugnata entro tale termine, essa diviene definitiva e vincolante per l'intera compagine. Non è consentito eludere tale perentoria preclusione impugnando la successiva delibera meramente esecutiva di approvazione del rendiconto consuntivo, eccependo vizi della delibera a monte ormai inoppugnabile.

Sul versante dell'**onere della prova**, incombe interamente sul condomino che impugna la dimostrazione della non conformità tecnica delle opere ovvero dell'alterazione illegittima dei parametri tabellari. Dal canto suo, l'amministratore che agisce in giudizio per il recupero delle somme a carico del condomino distaccato deve produrre la delibera approvativa dell'intervento di conservazione e il piano di riparto consuntivo approvato. Inoltre, sotto il profilo della competenza gestionale, la Cassazione Civile ha puntualizzato che l'assemblea gode del potere di deliberare la manutenzione straordinaria e di approvare i relativi contratti di appalto, potendo altresì procedere alla **ratifica successiva** delle opere disposte dall'amministratore o dai tecnici incaricati, purché risultino chiaramente determinati l'oggetto dell'intervento e i corrispettivi essenziali convenuti [4].

La strategia difensiva del condomino che ha realizzato un impianto autonomo non può dunque limitarsi a invocare genericamente l'avvenuto distacco fisico: per sottrarsi alle spese straordinarie di riparazione, è indispensabile accertare se l'impianto sia stato formalmente soppresso all'unanimità con dismissione giuridica del cespite comune, ovvero se l'intervento deliberato integri un'opera radicalmente estranea alla conservazione del patrimonio condiviso. In assenza di tali stringenti presupposti, la pretesa di esonero è destinata al rigetto.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Codice Civile, art. 1118
— Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e disciplina della rinuncia all'impianto centralizzato

Codice Civile, art. 1120
— Innovazioni deliberate dall'assemblea e limiti alle modifiche delle parti comuni

Codice Civile, art. 1121
— Innovazioni gravose o voluttuarie ed esonero contributivo per i condomini non utilizzatori

Codice Civile, art. 1123
— Ripartizione generale delle spese necessarie per la conservazione e l'uso delle parti comuni

Codice Civile, art. 1135

— Attribuzioni dell'assemblea e approvazione delle opere di manutenzione straordinaria

Codice Civile, art. 1137

— Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea e termini perentori di decadenza

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Cassazione Civile, ordinanza 19 gennaio 2026, n. 1098**

— Il distacco dall'impianto centralizzato non fa venire meno la comproprietà sul generatore e sulle parti comuni, imponendo la contribuzione per le spese di manutenzione straordinaria, messa a norma e dispersione termica. Esito: rigetta il ricorso. Punto: 2.1 e 2.2.

2. **Cassazione Civile, ordinanza 19 febbraio 2025, n. 4301**

— Sono nulle solo le delibere che modificano a maggioranza i criteri generali legali con efficacia futura, mentre la concreta ripartizione di una singola spesa è meramente annullabile ex art. 1137 c.c. Esito: rigetta il ricorso. Punto: 3.

3. **Cassazione Civile, ordinanza 31 agosto 2020, n. 18126**

— Il vincolo materiale di incorporazione e la funzione comune delle parti essenziali dell'edificio determinano l'applicazione del riparto millesimale generale ex art. 1123 c.c. Esito: rigetta il ricorso principale e accoglie in parte il ricorso incidentale e cassa con rinvio. Punto: 1.2.

4. **Cassazione Civile, ordinanza 22 giugno 2022, n. 20146**

— La competenza a deliberare i lavori di manutenzione straordinaria spetta all'assemblea dei condomini, la quale può anche ratificare successivamente l'operato gestionale e il contratto di appalto. Esito: rigetta il ricorso. Punto: 2.

VF

Valerio Faenza

AUTORE • METODO GIURIDICO

Avvocato del Foro di Roma

Si dedica al diritto condominiale. Sulla rivista Metodo Giuridico tratta le questioni ricorrenti del condominio negli edifici, tra disciplina codicistica e indirizzi di legittimità.