

## **Caldaia centralizzata: anche condomini staccati pagano le spese di sostituzione**

*Cassazione , sez. II civile, sentenza 27.01.2004 n° 1420*

Le spese di sostituzione della caldaia condominiale devono essere ripartite secondo i millesimi di proprietà e non secondo l'uso che ciascun condomino può farne (Salvo deroga contrattuale attraverso una convenzione che obblighi tutti i condomini).

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 1420 del 27 gennaio 2004, precisando che tali spese, attenendo alla conservazione, cioè alla tutela dell'integrità materiale e, quindi, del valore capitale dell'impianto comune, esse interessano i condomini quali proprietari dell'impianto, a cui carico la legge (articolo 1123 primo comma Cc) pone l'obbligo di concorrere alle spese, configurando a carico di essi obligationes propter rem, che, nascendo dalla con titolarità del diritto reale sull'impianto comune, sono dovute in proporzione della quota che esprime la misura della appartenenza.

In altri termini, è proprio il nesso che esiste fra il diritto di comproprietà e l'obbligo, che fa sì che il quantum del contributo debba corrispondere al valore della quota.

Consegue da ciò che, ove nell'edificio condominiale vi siano locali (ad esempio box-cantine) non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato, i condomini titolari, soltanto, della proprietà di tali locali, non sono contitolari dell'impianto centralizzato, non essendo questo legato da una relazione di accessorietà, cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale all'uso o al servizio di quei beni; cosicché, venendo meno il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune dell'impianto viene meno anche l'obbligazione propter rem di contribuire alle spese per la conservazione dello stesso.