

Riscaldamento centralizzato: quando la dismissione è lecita

La Cassazione chiarisce che, se la delibera di soppressione è nulla, il condominio deve ripristinare l'impianto; la dismissione è invece valida solo se l'assemblea approva un sistema sostitutivo conforme alla legge.

di [Giuseppe Bordoli](#) – 16.02.26

L'[articolo 1118 c.c.](#) permette al condomino di staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, ma solo a determinate condizioni. Il **distacco è possibile se non provoca problemi di funzionamento all'impianto comune e se non comporta maggiori costi** per gli altri condomini. Chi vuole distaccarsi deve dimostrare, con **idonea documentazione tecnica**, che il suo allontanamento non crea squilibri né aggravii economici per la collettività condominiale.

Non è raro però che **la collettività condominiale voglia dismettere l'impianto centrale** per passare a impianti singoli con pompe di calore/climatizzatori.

La dimissione illecita: la vicenda e i recenti chiarimenti della Cassazione

Nel condominio, **l'assemblea deliberava la disattivazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento**, ma una condomina impugnava la decisione e otteneva una sentenza (poi confermata in appello) che ne dichiarava **l'illegittimità**. A distanza di alcuni anni, la stessa condomina si rivolgeva nuovamente al Tribunale chiedendo che fosse ordinato al condominio il ripristino dell'impianto centralizzato.

Il condominio si costituiva sostenendo che la richiesta avesse **carattere meramente emulativo**, poiché nel frattempo tutti i condomini, compresa l'attrice, si erano dotati di impianti autonomi. Il Tribunale, però, le dava ragione e ordinava il ripristino.

La Corte d'Appello, in riforma, riteneva invece che la pretesa della condomina travalicasse i limiti del legittimo esercizio del diritto, perché **il ripristino avrebbe imposto agli altri condomini un sacrificio sproporzionato**: la centrale termica non era più funzionante, mancavano i requisiti di sicurezza e sarebbero stati necessari interventi radicali e molto onerosi.

La Cassazione interveniva affermando un **principio decisivo**: **la richiesta di ripristinare un impianto centralizzato illegittimamente soppresso non costituisce abuso del diritto**, perché mira a riottenere un servizio comune eliminato con una delibera dichiarata nulla. La Suprema Corte cassava quindi la sentenza e rinviava alla Corte d'Appello, che in sede di rinvio riconosceva nuovamente il diritto della condomina al ripristino.

Il condominio si è rivolto ancora in Cassazione, ma il ricorso è stato dichiarato inammissibile. La Suprema Corte ha ribadito che, una volta annullata la delibera con cui l'assemblea aveva disposto la disattivazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, **il condominio è tenuto a ripristinare il servizio**. Questo obbligo non viene meno nemmeno se, nel frattempo, quasi tutti i condomini si sono dotati di impianti autonomi. Secondo i giudici supremi, infatti, il diritto della condomina che ha impugnato la delibera deve essere comunque garantito: per questo motivo **anche i condomini "distaccati" restavano obbligati a partecipare alle spese di conservazione dell'impianto centralizzato**, proprio per assicurare la possibilità di riattivarlo e rendere effettivo il diritto della dissenziente (Cass. civ. sez. II, 04/12/2025, n. 31678).

La dimissione lecita

La recente sentenza della Cassazione ha ribadito con particolare chiarezza che, quando una delibera con cui l'assemblea ha disposto la soppressione del riscaldamento centralizzato viene dichiarata nulla, il condomino che l'ha impugnata acquista il pieno diritto di pretendere il ripristino. **L'effetto dell'annullamento è infatti automatico**: il condominio è tenuto a riattivare il servizio comune illegittimamente dismesso, senza poter opporre il successivo distacco degli altri partecipanti o le difficoltà tecniche sopravvenute.

La situazione cambia quando la dismissione dell'impianto centralizzato avviene nel pieno rispetto della legge. In questo caso, la delibera assembleare è valida anche se non è ancora accompagnata dal progetto tecnico completo e dalla relazione di conformità prevista dall'art. 28, comma 1, della legge n. 10/1991: tali elaborati, infatti, appartengono alla fase esecutiva e non sono necessari al momento della decisione.

Ciò che conta, invece, è che **l'assemblea indichi chiaramente quale impianto verrà installato in sostituzione di quello centralizzato**. Non basta, quindi, limitarsi a prevedere che ciascun condomino possa dotarsi, se lo vorrà, di un impianto autonomo: una scelta del genere sarebbe solo eventuale e non programmata, e finirebbe per tradursi in una **mera soppressione dell'impianto comune**, operazione che richiederebbe il **consenso unanime di tutti i condomini** titolari del diritto a fruire del bene comune.

In altre parole, la **delibera adottabile a maggioranza deve avere un contenuto positivo e prescrittivo: deve cioè stabilire il passaggio dall'impianto centralizzato a un diverso sistema di riscaldamento valido per tutti i condomini** (Cass. civ., sez. II, 19/08/2022, n. 24976).

La **progettazione tecnica dettagliata potrà essere predisposta successivamente**, nella fase esecutiva, senza incidere sulla validità della decisione assembleare. In ogni caso, la [legge 10/1991](#), e successive modifiche, stabilisce, all'articolo 26, comma 2, che, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la **maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio**.

Articolo tratto da *EdiTecnico*