

Riscaldamento centralizzato in condominio: quando basta la maggioranza per eliminarlo?

Il Tribunale di Foggia interviene sulla trasformazione del riscaldamento centralizzato in impianti autonomi, precisando le maggioranze assembleari, il ruolo della diagnosi energetica prevista dalla Legge n. 10/1991 e le condizioni per affidare l'incarico al professionista senza una preventiva comparazione di preventivi

di [Redazione tecnica](#) – 28.10.2026

Un condominio può decidere di eliminare il **riscaldamento centralizzato** senza il consenso di tutti i proprietari? È sufficiente una deliberazione a maggioranza oppure la trasformazione in impianti autonomi costituisce un'innovazione vietata, per la quale occorre l'unanimità? E prima di assumere questa decisione, l'assemblea deve già disporre della diagnosi energetica e del progetto oppure può incaricare un professionista di effettuare le verifiche necessarie?

Quando l'impianto centralizzato è ormai obsoleto o non funzionante e il condominio intende sostituirlo con sistemi autonomi, la decisione coinvolge sia le **maggioranze previste dal codice civile** sia le disposizioni della Legge n. 10/1991 sul contenimento dei consumi energetici, che disciplinano anche le condizioni per approvare gli interventi.

È quanto accaduto nel caso esaminato dal **Tribunale di Foggia che, con la sentenza n. 2051 del 6 ottobre 2026**, ha deciso una controversia nata dall'impugnazione di una delibera condominiale relativa alla trasformazione dell'impianto centralizzato, pronunciandosi anche sulla possibilità di nominare direttamente il tecnico senza una preventiva comparazione di preventivi.

La delibera condominiale impugnata e i motivi del ricorso

La controversia ha riguardato una **deliberazione** con la quale un condominio aveva deciso di avviare la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in autonomo, prevedendo il conferimento di un incarico professionale per le verifiche energetiche e la progettazione.

L'impianto esistente presentava condizioni di vetustà e ne era già stato preliminarmente riscontrato il mancato funzionamento, mentre gli ulteriori accertamenti avrebbero consentito di approfondirne lo stato e valutare le modalità della trasformazione. Alcuni condomini hanno impugnato la deliberazione, sostenendone la **nullità o, in alternativa, l'annullabilità**, perché la dismissione avrebbe costituito un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., per la quale sarebbe stato necessario il consenso unanime dei proprietari.

Gli attori hanno inoltre contestato la mancata acquisizione preventiva delle verifiche previste dalla Legge n. 10/1991, ritenendo che gli accertamenti energetici dovessero precedere la decisione assembleare, e la nomina del professionista, avvenuta senza che fossero stati raccolti e confrontati più preventivi di spesa.

Dismissione del riscaldamento centralizzato: quorum e maggioranze

La tesi dei condomini ricorrenti si fondava sull'**art. 1120 c.c.**, che disciplina le innovazioni delle cose comuni e vieta quelle che pregiudicano la stabilità o la sicurezza dell'edificio, ne alterano il decoro architettonico oppure rendono determinate parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

La trasformazione del riscaldamento centralizzato, tuttavia, non può essere valutata esclusivamente alla luce della disciplina generale delle innovazioni, perché l'**art. 26, comma 2, della Legge n. 10/1991** prevede una specifica maggioranza per gli interventi sugli edifici e sugli impianti finalizzati al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzazione delle fonti di energia individuate dalla stessa legge.

La disposizione, nella formulazione introdotta dall'art. 28 della Legge n. 220/2012, consente di adottare le relative decisioni con la **maggioranza degli intervenuti in assemblea**, purché rappresentino **almeno un terzo del valore dell'edificio**, quando gli interventi siano individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica redatta da un tecnico abilitato.

Il Tribunale ha richiamato questa disciplina e l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui la trasformazione dell'impianto centralizzato in sistemi autonomi può essere deliberata a maggioranza qualificata, purché non si traduca nella semplice e arbitraria soppressione del servizio comune.

Nella sentenza viene indicata, in particolare, la maggioranza degli intervenuti rappresentativa di **almeno la metà del valore dell'edificio**, prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c., che il giudice ha ritenuto raggiunta sulla base del verbale assembleare.

Il riferimento ai 500 millesimi non deve essere confuso con la maggioranza speciale prevista dall'art. 26, comma 2, della Legge n. 10/1991, che richiede almeno un terzo del valore dell'edificio in presenza delle condizioni stabilite dalla norma. Nel caso esaminato, comunque, risultava raggiunta anche la soglia più elevata, mentre dal verbale emergeva espressamente la volontà di passare a sistemi termoa autonomi.

Trasformazione dell'impianto e soppressione del servizio comune

Per il Tribunale, la **trasformazione dell'impianto centralizzato in sistemi autonomi** non equivale necessariamente alla soppressione del servizio comune, perché la dismissione del vecchio impianto può rientrare in un intervento finalizzato al contenimento dei consumi energetici, soggetto alla disciplina speciale prevista dalla Legge n. 10/1991.

Diversamente, la semplice eliminazione del servizio, senza una trasformazione che ne giustifichi la dismissione, non può beneficiare automaticamente delle maggioranze previste per gli interventi energetici.

La giurisprudenza richiamata dal giudice distingue infatti la trasformazione dell'impianto dalla cosiddetta **rinuncia abdicativa**, attraverso la quale il condominio si limita a sopprimere il servizio comune, senza che la decisione sia riconducibile a un effettivo intervento di sostituzione.

Nel caso sottoposto al Tribunale, la deliberazione non prevedeva soltanto l'abbandono del vecchio impianto, ma manifestava la volontà di passare al riscaldamento autonomo, affidando a un professionista gli accertamenti necessari per procedere alla trasformazione.

Il giudice ha pertanto escluso che la decisione costituisse un'**innovazione vietata soggetta all'unanimità**, riconoscendo la legittimità della maggioranza assembleare raggiunta.

La possibilità di deliberare senza il consenso di tutti i proprietari non esonera comunque il condominio dal rispetto delle prescrizioni tecniche, che devono essere verificate prima dell'esecuzione dell'intervento.

Diagnosi energetica: deve precedere la delibera condominiale?

I condomini ricorrenti avevano contestato anche la mancata disponibilità delle **verifiche energetiche** al momento della deliberazione, sostenendo che gli accertamenti previsti dalla Legge n. 10/1991 avrebbero dovuto essere effettuati prima che l'assemblea decidesse di trasformare l'impianto.

Il Tribunale ha ritenuto infondata questa censura, ammettendo che il procedimento possa essere articolato in **più fasi** e che l'assemblea manifesti inizialmente la volontà di dismettere il vecchio impianto, affidando contestualmente a un professionista la diagnosi energetica e la predisposizione del progetto.

La decisione iniziale può quindi avere **carattere programmatico**, senza che la mancata disponibilità degli elaborati tecnici ne determini automaticamente l'invalidità, mentre la conformità alle prescrizioni energetiche e gli adempimenti relativi al progetto devono essere assicurati prima dell'esecuzione dei lavori.

La conclusione del Tribunale va letta tenendo conto del contenuto della deliberazione impugnata, che aveva proprio lo scopo di avviare il procedimento attraverso l'incarico al tecnico, e non può essere estesa indistintamente all'approvazione definitiva di qualsiasi intervento.

L'art. 26, comma 2, della Legge n. 10/1991 collega infatti la maggioranza agevolata all'individuazione degli interventi mediante un **attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica** redatta da un professionista abilitato, mentre l'esecuzione dei lavori resta subordinata agli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa applicabile, compresi quelli relativi alla progettazione energetica e al deposito della documentazione tecnica, ove richiesti, ai sensi dell'**art. 125 del d.P.R. n. 380/2001**.

Un conto, dunque, è deliberare l'avvio delle verifiche necessarie per valutare la trasformazione dell'impianto; altro è approvare gli interventi da eseguire, per i quali devono essere disponibili gli elementi tecnici richiesti dalla legge e devono essere rispettate le maggioranze applicabili.

Nel caso esaminato, il Tribunale ha riconosciuto la legittimità della decisione assembleare proprio perché l'incarico al professionista era finalizzato a predisporre gli elaborati necessari per dare seguito alla trasformazione.

Nomina del tecnico senza preventivi: cosa può decidere l'assemblea?

L'impugnazione ha riguardato anche la scelta del professionista, nominato direttamente dall'assemblea senza una preventiva raccolta di preventivi, circostanza che i ricorrenti ritenevano sufficiente a invalidare la deliberazione.

Il Tribunale ha escluso l'esistenza di un **obbligo generalizzato di comparazione delle offerte** per il conferimento degli incarichi professionali, osservando che la normativa condominiale non impone all'amministratore o ai proprietari di organizzare una gara informale prima di individuare il tecnico al quale affidare una prestazione.

La scelta rientra nelle **competenze gestionali dell'assemblea**, alla quale spetta valutare il professionista da incaricare, senza che il giudice possa sostituire ordinariamente la propria valutazione di convenienza economica a quella espressa dai condomini.

Nella motivazione è stato richiamato, per differenza, l'**art. 1129, comma 14, c.c.**, che impone all'amministratore di specificare analiticamente il proprio compenso all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, senza peraltro prevedere una procedura comparativa tra offerte.

Il mancato confronto tra più preventivi non costituisce quindi, di per sé, un vizio della deliberazione con cui l'assemblea conferisce un incarico professionale, ferma restando la necessità di rispettare le disposizioni che disciplinano il funzionamento dell'organo assembleare.

Ordine del giorno dell'assemblea: quando è valida la nomina del tecnico?

La nomina del professionista era stata contestata anche sotto il profilo dell'**informazione preventiva dei condomini**, poiché l'avviso di convocazione riportava all'ordine del giorno la trasformazione dell'impianto centralizzato in autonomo, senza indicare dettagliatamente le attività tecniche che sarebbero state affidate.

Il Tribunale ha escluso che fosse necessaria una descrizione minuziosa di tutte le decisioni connesse all'argomento da trattare, ritenendo sufficiente che l'ordine del giorno permetta ai condomini di conoscere la materia della discussione e partecipare consapevolmente all'assemblea.

La nomina di un tecnico incaricato di verificare le condizioni dell'impianto, redigere la diagnosi energetica e predisporre il progetto era strettamente collegata alla trasformazione del riscaldamento, tanto che i condomini, già informati dell'argomento, potevano ragionevolmente prevedere che l'assemblea avrebbe affrontato anche la scelta del professionista.

Il giudice ha quindi respinto la contestazione, riconoscendo che l'indicazione contenuta nell'avviso di convocazione comprendeva anche le **decisioni strumentali e necessarie** per dare seguito all'intervento.

L'ordine del giorno non deve descrivere ogni singola attività che potrà essere deliberata, purché le decisioni assunte siano effettivamente riconducibili agli argomenti comunicati ai condomini e non introducano questioni estranee alla convocazione.

Dalla delibera ai lavori: le condizioni per trasformare l'impianto

Il Tribunale di Foggia ha **rigettato l'impugnazione e confermato la validità della deliberazione**, ritenendo legittima la decisione di avviare la trasformazione dell'impianto centralizzato in sistemi autonomi con la maggioranza raggiunta dall'assemblea, senza che fosse necessario ottenere il consenso unanime dei proprietari.

Ha inoltre riconosciuto la possibilità di conferire l'incarico tecnico contestualmente alla deliberazione iniziale, senza pretendere che la diagnosi energetica e il progetto fossero già disponibili, ed escluso che la nomina del professionista richiedesse obbligatoriamente una preventiva comparazione di preventivi.

La pronuncia consente al condominio di affrontare la trasformazione di un impianto obsoleto o non funzionante attraverso **decisioni successive**, iniziando dagli accertamenti necessari per valutare la fattibilità dell'intervento, senza anticipare alla fase preliminare tutti gli adempimenti richiesti per l'esecuzione dei lavori.

La maggioranza necessaria deve però essere individuata in relazione alla decisione effettivamente assunta e ai presupposti previsti dalla normativa, soprattutto quando il condominio intende avvalersi della disciplina speciale sul contenimento dei consumi energetici.

L'assemblea può dunque avviare il procedimento e incaricare un professionista delle verifiche, ma la successiva trasformazione dell'impianto deve essere approvata e realizzata nel rispetto delle **prescrizioni energetiche**, della documentazione progettuale richiesta e delle maggioranze applicabili.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*