

La caldaia e l'impianto di riscaldamento centralizzato:

Se nel condominio vi è un impianto di riscaldamento (es. caldaia) o di climatizzazione si presume, salvo che i titoli o il regolamento dispongano diversamente, comune a tutti i condomini ex. Art. 1117 c.c. L'installazione di un impianto centralizzato è considerata una innovazione ed è, quindi, regolata dalla normativa dell'art. 1121 c.c. Una volta installato l'impianto comune deve essere soggetto a manutenzione.

Tenuto alla manutenzione dell'impianto è il condominio e non il singolo condomino che può anche imporre al condominio di ottemperare tramite richiesta all'autorità giudiziaria.

Cass., sez. II, Sent. 12 Nov. 2012 , n. 19616

Il condomino, a tutela del suo diritto ad ottenere che una struttura o un impianto condominiale sia strutturato e condotto in modo da assicurare l'utilità cui è destinato, può provocare una delibera condominiale attinente agli eventuali interventi necessari per la piena funzionalità dell'impianto o della struttura oppure può rivolgersi direttamente all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento che obblighi il condominio ad adottare i provvedimenti necessari per sopperire guasti o deficienze di impianti o strutture condominiali ed eventualmente, ove ne ricorrono i presupposti, richiedere il risarcimento del danno.