

**Articolo 1118**  
**Diritti dei partecipanti sulle parti comuni**

“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma”

**SENTENZE**

- Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini. Ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune (Cass. Sent. n. 5331 del 3 Aprile 2012).
- In materia di condominio, in caso di distacco di alcuni condomini dall'impianto centralizzato di riscaldamento, è legittima la delibera dei condomini rimanenti avente ad oggetto la sostituzione della vecchia caldaia con una nuova dimensionandola per le sole unità immobiliari allacciate all'impianto centralizzato di riscaldamento sì da escludere la possibilità di un futuro allaccio all'impianto comune e da creare un impianto all'esclusivo servizio di taluni dei condomini, quindi solo a loro appartenente, talchè solo a loro carico possono essere le spese necessarie all'installazione, alla conservazione ed all'uso dello stesso (Cassazione Civile, 10.05.2012, n. 7182).
- In tema di condominio, la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per la erogazione del servizio. Quale squilibrio termico non deve essere intesa la possibile differente temperatura nell'appartamento distaccato in quanto, in ogni caso, anche senza distaccarsi il proprietario potrebbe sempre semplicemente chiudere i propri radiatori. Se così non fosse, quel distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato ammesso in linea di principio sarebbe sempre da escludere in concreto, in quanto nell'ambito di un condominio ogni unità immobiliare confina con almeno un'altra unità immobiliare, per cui il distacco dall'impianto centralizzato da parte di uno dei condomini provocherebbe sempre quel tipo di squilibrio termico che, invece, deve essere considerato irrilevante (Cassazione Civile, Sezione II, 27 maggio 2011, n. 11857)
- In materia condominiale, l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Ai singoli si

imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto "interesse del condominio", in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno (Cass. SS.UU., sentenza 08.04.2008 n° 9148).

- In tema di condominio, nel caso in cui i condomini abbiano deciso a maggioranza, ai sensi dell'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e la sua sostituzione con autonomi impianti, non è più consentito alla minoranza dissenziente di mantenere in esercizio il vecchio impianto, ed è obbligatorio per tutti i condomini partecipare proporzionalmente alle spese per l'installazione e manutenzione della nuova canna fumaria, che in quanto posta a servizio dei singoli impianti di riscaldamento, costituisce bene comune cui tutti in condomini sono tenuti ad allacciare il proprio. (Nella specie la S.C. ha cassato la sentenza della Corte di Merito che, nell'ipotesi suddetta, facendo applicazione dell'art. 5, comma nono, D.P.R. nr. 412 del 1993, prevedente il diverso caso della ristrutturazione di impianti individuali già esistenti con scarichi non a norma, aveva ritenuto gravare le spese della nuova canna fumaria soltanto a carico dei condomini che avevano installato un autonomo impianto di riscaldamento). (Cassa e decide nel merito, App. Bari, 22 novembre 2003). Cassazione 21.11.2008 n 27822.
- In caso di distacco dall'impianto centralizzato, non essendo configurabile una rinuncia alla comproprietà dello stesso il condomino non può sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto. D'altra parte, tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem* e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento ai sensi dell'art. 1118, comma 2°, c.c.. Tale ultima norma, invece, significativamente nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni. Quando poi non può ritenersi illegittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento, non potranno essere poste a carico dello stesso, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2°, c.c., le spese per l'uso del servizio centralizzato, vale a dire le spese per l'acquisto del carburante, in assenza di validi e probanti elementi che dimostrino un aggravio di spesa per gli altri condomini in conseguenza del distacco (Corte di Appello Roma 18/04/2007).
- Soddisfatta la condizione inerente alla preventiva autorizzazione dell'assemblea per il distacco, ovvero fornita la prova che questo non abbia comportato un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, il condomino distaccatosi è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre invece è esonerato dall'obbligo di corrispondere quelle occorrenti per il suo uso, tranne che il contrario non risulti dal regolamento. Quindi, anche i condomini distaccati devono partecipare alla spesa inerente alla sostituzione della caldaia, posto che l'impianto termico costituisce un accessorio di proprietà comune, nonostante il distacco delle relative diramazioni delle unità immobiliari interessate, non impedendo tale elemento l'eventuale necessità o scelta di riallaccio all'impianto centralizzato stesso (Cassazione Civile, Sezione II, 29 marzo 2007, n. 7708).
- La sentenza emessa a definizione di un giudizio instaurato da uno o più condomini al fine di ottenere la revisione delle tabelle millesimali errate, avendo natura costitutiva e non dichiarativa, ha efficacia soltanto dal momento del passaggio in giudicato della sentenza medesima (Cass. civ. sent. 809/02).

- L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del c.c. al n. 1 regola il caso della revisione di qualunque tipo di tabella millesimale in presenza di errori oggettivi, causa di apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e il valore effettivo delle stesse, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione di alcune tabelle. Gli errori rilevanti ai fini della revisione sono, dunque, quelli obiettivamente verificabili, restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza dei criteri soggettivi nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile (Cass. civ. sent. 4528/01).
- Qualora l'assemblea dei condomini abbia validamente deliberato l'uso indiretto del bene comune e abbia disposto la locazione non a favore di uno dei condomini ma di un terzo, il condomino pretermesso non può dolersi della scelta dell'assemblea, a meno che questa non sia contraria a legge o al regolamento di condominio (Cass. civ. sent. 4131/01).
- Qualora non sia possibile l'uso diretto della cosa comune da parte di tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla quota di ciascuno, ovvero promiscuamente oppure con sistemi di turni temporali o frazionamenti degli spazi, l'uso indiretto della cosa comune può essere deliberato dall'assemblea dei condomini a maggioranza, costituendo l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto il presupposto per l'insorgere del potere assembleare circa l'uso indiretto (Cass. civ. sent. 4131/01).
- Costituiscono errore essenziale, e possono dar luogo a revisione delle tabelle millesimali, gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'ubicazione, l'esposizione, ecc.), siano errori di fatto, siano errori di diritto. Mentre non possono qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto da criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sé considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, in quanto non costituisce un errore sulla qualità della cosa a norma dell'articolo 1429 del c.c.. La domanda di revisione o di modificazione della tabella millesimale per errore nella determinazione dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, ex articolo 69, n. 1, delle disposizioni di attuazione del c.c., può essere proposta non soltanto per l'errore di calcolo, già disciplinato dall'articolo 1430 del c.c., ma anche per ogni tipo di errore rilevante come vizio del contratto ex articolo 1428 del c.c.. L'errore può però consistere anche nella divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, atteso che nell'articolo 69 l'errore non viene riferito al consenso dato all'approvazione delle tabelle, bensì obiettivamente ai valori in essa contenuti, comportando la revisione e non l'annullamento dell'atto di approvazione (Cass. civ. sent. 4421/01).
- In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'articolo 1104 del c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem* per cui il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'articolo 1118 del c.c., che nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni, è legittima la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale, operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, purché l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio; in tal caso il condomino rinunciante mentre è esonerato, ex articolo 1123, comma 2 del c.c., dal dover sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, è, invece, obbligato a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (Cass. civ. sent. 6923/01).

- La rinuncia al riscaldamento centralizzato non è possibile in presenza di un esplicito divieto contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale, il quale, mentre non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138, ultimo comma, del c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali non dichiarate inderogabili. Con la conseguenza che il regolamento condominiale, anche se contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento con esonero dall'obbligo del contributo nelle spese di conservazione e manutenzione di detto impianto, ben può vietare la rinuncia ossia il distacco del proprio impianto da quello centralizzato, non essendo tale divieto in contrasto con la disciplina legale dell'uso della cosa comune (Cass. civ. sent. 6923/01).
- Il principio di cui all'articolo 1118, comma 2, del c.c., secondo cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione (applicabile, ad esempio, in caso di distacco di singole unità condominiali dal sistema centralizzato di riscaldamento) non è invocabile nell'ipotesi in cui alcuni locali non siano stati dotati, *ab initio*, né dei radiatori interni, né delle diramazioni di allaccio alle colonne portanti (in coerenza con la loro destinazione a negozio e deposito che rendeva non indispensabile la fruizione del servizio). In una tale evenienza, infatti, deve trovare applicazione l'articolo 1123 del c.c., che pone l'obbligo di contribuire agli oneri derivanti da un impianto comune solo a carico di coloro che ne traggono utilità (Cass. civ. sent. 10546/01).
- In materia di condominio si deve distinguere tra le controversie per le quali è prevista una competenza funzionale, da un lato, e sono quelle concernenti le modalità d'uso dei servizi condominiali o la misura dei servizi stessi, nelle quali si discute, rispettivamente, dei limiti qualitativi d'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e delle riduzioni o limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini, e, dall'altro, le controversie per le quali si deve far riferimento all'ordinaria competenza per valore, e sono quelle nelle quali si discute dell'esistenza stessa del diritto del condomino a fruire della cosa o del servizio comune. L'assicurare cavi elettrici ai muri condominiali e l'installare sui muri stessi o su tetti o terrazze pure comuni centraline elettroniche e antenne televisive configura una modalità d'uso dei detti beni, onde la controversia nella quale si discute della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione concerne non il diritto di proprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa i beni comuni (Cass. civ. sent. 14527/01).
- Le tabelle millesimali hanno natura di pattuizioni contrattuali sia ove predisposte dall'originario costruttore e inserite nell'atto di acquisto delle singole unità immobiliari, sia ove deliberate dall'assemblea; pertanto sono vincolanti per ciascun condomino sino alla loro revisione e rappresentano legittima base di calcolo anche se si siano verificate successivamente variazioni di consistenza così dell'edificio come di singole sue porzioni. Pertanto, il condomino che intenda impugnare una deliberazione condominiale sotto il profilo dell'invalidità della costituzione dell'assemblea o dell'approvazione della delibera stessa per l'assunta erronea individuazione degli aventi diritto a partecipare all'assemblea o per l'assunta erronea attribuzione dei millesimi pur conformi a tabella, ha l'onere di impugnare, contestualmente, la tabella millesimale e di chiederne la revisione o la modifica ex articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile (Cass. Civ. sent. 8116/99).
- Lasciare in sosta un'autovettura negli spazi comuni condominiali configura una modalità d'uso dei detti beni, per cui la controversia nella quale si discute della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione, perché contraria a un'espressa esclusione posta dal regolamento condominiale o da una deliberazione assembleare, ovvero perché incompatibile con

l'esercizio da parte degli altri condomini di loro concorrenti facoltà della stessa natura sul medesimo bene, concerne non il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo, a seconda della contestazione sollevata, della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa il bene comune (Cass. civ. sent. 2402/99).

- Ciascun condomino può agire a tutela delle parti comuni dell'edificio, senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini (Cass. civ. sent. 8546/98).
- La richiesta – nell'ambito di un condominio – di revisione o modificazione dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, proposta ai sensi dell'articolo 9 delle disposizioni di attuazione del c.c., sia che tenda a rivedere le originarie carature di alcune unità immobiliari, che ad assegnare tali carature per la prima volta, poiché comporta la necessità di revisione complessiva delle tabelle originarie, investe il giudice del potere di verificare i valori di tutte le porzioni dell'edificio, al fine di adeguare il più possibile le tabelle ai valori effettivi. Al fine di tale valutazione vanno tenuti presenti tutti gli elementi necessari per il calcolo, purché siano di natura oggettiva e non soggettiva, quali la superficie, l'altezza di piano, l'esposizione, la luminosità: con riferimento a tali elementi ben può il giudice del merito – in applicazione della ricordata disposizione – provvedere a eliminare gli errori che abbia riscontrato nelle originarie tabelle, e che si concretino in discrepanze tra i valori attribuiti e quelli effettivi (Cass. civ. sent. 5942/98).
- Poiché l'articolo 69, n. 1, delle disposizioni di attuazione del c.c. prevede la revisione, a opera del giudice, delle tabelle millesimali, «quando risulta» che esse siano frutto di errore, la revisione è possibile sia se il regolamento condominiale è di natura contrattuale, sia se il regolamento stesso abbia richiamato, applicandoli, i criteri previsti dal Rd 15 gennaio 1934, n. 56, abrogato per effetto dell'entrata in vigore del nuovo codice civile, essendo richiesto dalla norma sopravvenuta di far riferimento non al momento in cui l'errore è stato commesso ma a quello in cui lo stesso è stato rilevato (Cass. civ. sent. 5942/98).
- L'installazione di un impianto di autoclave rientra tra le opere di conservazione dell'impianto idrico e non tra le migliorie, con la conseguenza che, ai sensi degli articoli 1118 e 1123 del c.c., alle spese relative debbono contribuire tutti i condomini, compresi quelli che, abitando ai piani inferiori, non risentono affatto delle carenze idriche (o ne risentono in misura minore) e quelli che intendono rinunciare al servizio (Cass. Civ. sent. 1389/98).
- In tema di condominio di edifici l'innalzamento del solaio concordato fra i proprietari dei piani interessati non può valere a trasformare in proprietà esclusiva del titolare del locale sottostante la zona di proprietà comune corrispondente al solaio preesistente in difetto di un atto scritto di trasferimento della proprietà a norma dell'art. 1350 n. 1 c.c., onde la permanenza nella stessa zona di proprietà comune della tubatura fognaria che in precedenza vi si trovava, sia pure incorporata nel solaio, non può essere qualificata nuova servitù, per la cui costituzione sia necessaria la forma scritta a norma dell'art. 1350 n. 4 c.c. (Cass. civ. sent. 143/93).
- La realizzazione di una terrazza con una mansarda o sottotetto praticabile ad uso esclusivo del proprietario del piano adiacente in sostituzione del tetto preesistente, rientra tra le facoltà previste dall'art. 1127 c.c. (Cass. civ. sent. 146/93).
- La disposizione dell'art. 844 c.c., è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini. Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai

proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione ed ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 cit., impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (v. Cost. artt. 14, 31, 47) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali; (nella specie la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione dal muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale (Cass. civ. sent. 3090/93).

- Il condomino è legittimato a proporre ricorso senza che sia necessario l'intervento in giudizio degli altri partecipanti alla cosa comune (Cass. civ. sent. 3835/85).
- Ciascun condomino di un edificio è legittimato ad agire con azione di rivendicazione, a tutela della cosa comune (Cass. civ. sent. 5386/77).
- Il condomino non può porre la cosa comune a servizio di altro immobile di sua esclusiva proprietà non facente parte del condominio (Cass. civ. sent. 1385/76).
- Se il giudice di merito determina quale sia, in base agli atti di provenienza, la proporzione dei diritti dei condomini, la relativa pronuncia non può costituire ostacolo all'accertamento dei maggiori diritti condominiali che taluno dei partecipanti alla comunione sostenga di aver acquistato ad altro e diverso titolo, come l'usucapione (Cass. civ. sent. 2387/52).
- L'assemblea dei condomini non ha potestà di determinare, obbligando i dissenzienti, i valori proporzionali dei piani, appartamenti e locali dei partecipanti al condominio ai fini della ripartizione dei contributi alle spese comuni e della determinazione delle rappresentanze di interessi e della formazione delle maggioranze assembleari (Cass. civ. sent. 2540/42).
- Allorché il valore proporzionale dei singoli piani, appartamenti o locali, esistenti in un edificio in condominio, non sia precisato dal regolamento preconstituito dal venditore ed accettato espressamente dagli acquirenti nei relativi rogiti di acquisto, non può provvedersi alla determinazione del valore attraverso le maggioranze dell'assemblea dei condomini, ma lo si deve desumere dagli estimi catastali e, in caso di fabbricato esente da imposte, da perizia (Cass. civ. sent. 494/40).