



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio: amministratore può imporre la marca della caldaia?

Autore: Consulenze | 23/01/2021



Nel mio condominio dotato di riscaldamento autonomo deve essere effettuata la sostituzione delle canne fumarie con conseguente sostituzione obbligatoria della caldaia (da modello a camera aperta a modello a condensazione). L'amministratore propone una marca di caldaia a me non gradita.

Contattato telefonicamente per richiedere autorizzazione

all'installazione a mie spese di caldaia con le stesse prestazioni di quella indicata ma di altra marca da me ritenuta più affidabile, l'amministratore ribadisce che il singolo condomino deve adeguarsi a quanto deciso, anche per quanto riguarda la marca della caldaia. È vero?

L'amministratore deve limitarsi a dare esecuzione alle delibere assembleari, limitatamente a ciò che riguarda le **parti comuni** del condominio.

A parere dello scrivente, l'amministratore non può imporre la scelta di una marca di **caldaia**. Ciò che conta è che la caldaia in questione sia funzionale con gli interventi decisi in assemblea, senza dunque arrecare danno alla cosa comune.

Peraltro, il **riscaldamento autonomo** permette a ogni condomino una gestione indipendente dell'accensione dei radiatori, favorendo il contenimento della spesa e degli sprechi. Il riscaldamento autonomo in condominio prevede infatti che ogni singola unità immobiliare sia dotata di una propria caldaia a cui sono allacciati i diversi termosifoni che sono situati in casa

Alla luce di ciò, appare ancor più ingiusta la pretesa dell'amministratore che vuole imporre la marca della caldaia.

In sintesi, il condominio potrebbe essere vincolato, per ragioni tecniche, a un tipo di caldaia piuttosto che a un altro (ad esempio, caldaia a condensazione), ma non gli può essere imposta la marca, atteso che la caldaia riguarda l'abitazione di **proprietà esclusiva**.

L'amministratore ha di certo delle responsabilità per via del ruolo rivestito, ma non può vantare un'ingerenza così grande. Gli amministratori sono i legali responsabili della **sicurezza** per quanto riguarda il condominio nella sua totalità, ma non possono obbligare i singoli ad intervenire ad eseguire lavori di messa a norma all'interno della loro proprietà. Possono però pretendere dai condòmini la **certificazione degli impianti** nonché la corretta loro manutenzione e pertanto pretendere copia dei libretti di caldaia aggiornati e la certificazione stessa dell'impianto, pena notifica ai Vigili del fuoco, addebitando poi il costo della mancata certificazione al condomino non collaborativo.

Volendo ancora riportare un esempio, non esiste alcuna norma che obblighi un

condominio a cambiare la **vecchia caldaia funzionante**, (avente determinati requisiti minimi di sicurezza e di rendimento), con una di ultima generazione. Al contrario, in caso di guasto e sostituzione, vi è l'obbligo di acquistare una caldaia a condensazione.

Riguardo al quorum, l'intervento rientra nella **manutenzione straordinaria** ed è deliberato con il voto della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Ove si sia in presenza di un intervento finalizzato al contenimento del consumo energetico (individuato attraverso un attestato di prestazione energetica o attraverso una diagnosi energetica) vale l'articolo 26 della legge 10/1991, che prevede un quorum pari alla maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

Tirando le fila di quanto appena detto, l'amministratore non può imporre la marca della caldaia da sostituire.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Mariano Acquaviva***