

Impianto centralizzato di riscaldamento – distacco

Condominio –impianti comuni - Impianto centralizzato di riscaldamento – distacco – regolamento di condominio – divieto - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 28051 del 02 novembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino, che si era distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento, impugnava la delibera condominiale con la quale erano state poste a suo carico non solo tutte le spese di manutenzione e conservazione dell'impianto, ma anche una quota del 30% di quelle di uso e di esercizio. Si costituiva il condominio eccependo che il regolamento obbligava i condomini all'uso dell'impianto di riscaldamento, vietando l'esonero dal pagamento delle spese pur in caso di rinuncia al servizio. Il Tribunale rigettava la domanda evidenziando che il regolamento impediva il distacco dall'impianto centralizzato. Avverso la decisione di appello, confermativa di quella di primo grado, il condomino proponeva ricorso per Cassazione, denunciando sia la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 1118 c.c., sia l'errata configurazione del divieto di distacco dall'impianto centralizzato imposto dal regolamento contrattuale come obligatio propter rem. La Cassazione accoglieva il ricorso, ritenendo assorbito un secondo motivo di gravame.

DECISIONE. Premetteva la Corte che, pur non essendo applicabile alla fattispecie, ratione temporis, il novellato art. 1118, comma 4, c.c. introdotto dalla legge n. 220/2012, la norma influisce ugualmente sulla permanente efficacia delle clausole dei preesistenti regolamenti di condominio.

I giudici di legittimità, pur affermando che si devono ritenere valide le disposizioni regolamentari che si limitino ad obbligare il condomino rinunziante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato (l'art. 1123 c.c. relativo alla ripartizione delle spese è, infatti, norma derogabile, per cui le spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato ben possono essere poste a carico, per effetto di espressa convenzione, delle unità che non usufruiscono del servizio, per avervi rinunciato o per essersene distaccate), non altrettanto può dirsi per una clausola del regolamento condominiale e per la delibera che vi dia applicazione e che vieti, in radice, al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto termico comune.

Tale clausola, infatti, è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune come ritenuto dalla giurisprudenza costante (Cass. n. 11970/2017; Cass. n. 24209/2014; Cass. n. 19893/2011). Secondo l'orientamento prevalente dei giudici, infatti, la disposizione regolamentare che contenga un "divieto incondizionato di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa emergente dagli artt. 1118, comma 4, c.c., 26, comma 5, l. n. 10/1991 e 9, comma 5, d. lgs n. 102 del 2014 e successive modifiche". Ciò in quanto la normativa richiamata è diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale.