

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - impianti comuni - riscaldamento (termosifone) - Corte di Cassazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12580 del 18/05/2017

Condominio - Distacco legittimo dall'impianto centralizzato di riscaldamento - Conseguenze - Esonero dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso - Obbligo di sostenere le spese di conservazione dell'impianto - Eventuale disposizione contraria del regolamento di condominio - Validità - Fondamento.

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - regolamento di condominio – contrattuale - In genere.

Contratti in genere - invalidità - nullità del contratto - In genere.

In tema di condominio negli edifici, è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condomino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva affermato la legittimità di una deliberazione assembleare recettiva di una specifica clausola del regolamento contrattuale ed impositiva, a carico dei condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, dell'"obbligo di pagare la metà del contributo" per l'uso dell'impianto medesimo).

Corte di Cassazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12580 del 18/05/2017

CONDOMINIO

PARTI COMUNI