

03. 2 Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e distacco dall'impianto centralizzato

03 LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI

03. 2 Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e distacco dall'impianto centralizzato - Rif.: artt. 1118 e 1119 c.c.

La norma nella nuova versione ha ribadito che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo un titolo contrario, è fondato sul **principio della proporzionalità** correlata al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, poiché esiste un collegamento inscindibile tra le parti comuni e le parti esclusive, che non può essere sciolto dalla mera volontà del singolo condomino.

Nella legislazione previgente detto rapporto si riferiva al valore del piano o porzione di piano.

Pur con l'attuale modifica, tuttavia, rimane invariato il principio secondo il quale per determinare tale valore occorre ovviamente fare riferimento alle tabelle millesimali.

La riforma conferma il **divieto di rinuncia alla cosa comune** – che ricomprende anche l'impossibilità di rinuncia all'uso – con conseguente divieto per il condomino di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni. Il principio non è di poco conto considerato che è stato più volte messo in discussione da chi, per motivi meramente soggettivi e, proprio per questo, non rilevanti, utilizza per un tempo limitato il proprio appartamento pretendendo per ciò stesso una riduzione nel pagamento degli oneri condominiali.

La nuova norma fa in ogni caso salva la possibilità, per il condomino, di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, nel rispetto però di alcune condizioni di cui si darà atto nel paragrafo successivo.

Connesso al principio di irrinunciabilità, è quello di **indivisibilità dei beni comuni** cui si riferisce l'art. 1119 c.c.. Si tratta di una indivisibilità relativa e non assoluta, che trova il proprio limite nel disagio che, in caso di divisione della cosa comune, potrebbero subire gli altri condomini, i quali non possono vedere pregiudicato o reso più incomodo il proprio uso. L'articolo 1119, nella sua nuova formulazione, prevede ora espressamente per la divisione dei beni comuni il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Una eccezione al principio della indivisibilità è costituita dal **distacco dall'impianto di riscaldamento/ condizionamento**

Rif.: art. 1118, u. c., c.c.

Per la prima volta il legislatore ha espressamente sancito il diritto del condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento a due condizioni:

03. 2 Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e distacco dall'impianto centralizzato

- dal distacco non devono derivare notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini;
- 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.

La nuova disciplina ha sostanzialmente recepito il costante orientamento giurisprudenziale in merito alla legittimità del distacco in presenza delle due condizioni richiamate affermando, in particolare, da un lato, che le spese di conservazione dell'impianto rappresentano obbligazioni *propter rem*, ben differenti da quelle di gestione del servizio e, dall'altro, che è irrilevante – in senso impediente – la disposizione eventualmente contraria contenuta in un regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo esso un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento (Cass. n. 19893/2011).

La ratio di tale orientamento è stata individuata nel fatto che " il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa" (Cass. n. 18131/2020).

Sempre la Suprema Corte ha ritenuto che ai fini dell'accertamento dello squilibrio termico vanno escluse quelle variazioni di temperatura (in diminuzione) che potrebbero, comunque, verificarsi nelle unità immobiliari prossime all'appartamento distaccato, quale effetto del non uso dell'impianto del proprietario che, per sua scelta, decidesse di chiudere i radiatori (Cass. n. 11857/2011).

Da ultimo, se dal distacco dovesse derivare un aggravio di spesa a carico dei condomini rimasti collegati all'impianto centralizzato, coloro che si sono resi autonomi dovrebbero farsi carico delle spese in eccesso.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.