

3.02 Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e distacco dall'impianto centralizzato

2. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni e distacco dall'impianto centralizzato - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

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

Rif: art. 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 tale 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, utilizzi 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

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:

3.02 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 (da ultimo Cass. 19893/2011).

Sempre la Suprema Corte ha, ancora, 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. 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 staccati dovrebbero farsi carico delle spese in eccesso.