

La Cassazione: il diritto del condomino non è disponibile. Eventuali divieti sono nulli

# Riscaldamento, distacco libero

## Non si può impedire al singolo di separarsi dall'impianto

Pagine a cura  
di GIANFRANCO DI RAGO

**D**istacco dal riscaldamento centralizzato senza se e senza ma. I condomini hanno sempre diritto a separare la propria unità immobiliare dall'impianto comune e a provvedere diversamente a mantenerla confortevole durante la stagione fredda. E questo anche ove il regolamento condominiale di natura contrattuale vieti espressamente il distacco e obblighi i comproprietari a sostenere le relative spese. Lo ha recentemente ribadito la seconda sezione civile della Corte di cassazione con la sentenza n. 32441 depositata lo scorso 11 dicembre 2019.

**Il caso concreto.** Nella specie una coppia di condomini aveva richiesto l'accertamento giudiziale del proprio diritto a distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, con determinazione della quota di partecipazione a loro carico in relazione alle spese di esercizio, e aveva impugnato le delibere assembleari con le quali era stata loro negata la relativa autorizzazione ed erano stati approvati il consuntivo e il preventivo delle spese condominiali. Il tribunale aveva però respinto la domanda e anche il conseguente appello proposto dai condomini non aveva avuto miglior sorte. I giudici di secondo grado avevano, infatti, confermato la sentenza impugnata, osservando come il regolamento condominiale, di natura contrattuale, prevedesse espressamente il divieto di distacco dall'impianto centralizzato e l'obbligo di tutti i condomini di concorrere alle relative spese di esercizio. Di qui il ricorso proposto dai condomini dinanzi alla Suprema corte.

**Il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato.** Dopo un lungo e interessante dibattito che aveva appassionato dottrina e giurisprudenza, la questione della possibilità che il

condomino non interessato al servizio di riscaldamento centralizzato potesse distaccarsene e quindi non concorrere nelle relative spese di esercizio sembrava essere stata definitivamente risolta all'indomani dell'entrata in vigore della legge di riforma del condominio negli edifici. Il nuovo art. 1118 c.c. riscritto dal legislatore prevede, infatti, espressamente all'ultimo comma che il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento (o di condizionamento) se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Nel caso in cui il distacco sia possibile, prosegue la norma, il condomino rinunciante resta comunque tenuto concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. Tuttavia, nonostante il contenuto della predetta disposizione, non sono mancate le decisioni di merito che, sulla base della sottolineatura di aspetti spesso differenti, hanno continuato a negare il diritto dei condomini al distacco o, comunque, ne hanno reso molto più difficile l'effettivo esercizio.

**La decisione della Suprema corte.** Con la recente decisione dello scorso mese di dicembre la Cassazione è però nuovamente tornata a fare chiarezza sulla questione, confermando a chiare lettere il diritto dei condomini al distacco dall'impianto centralizzato. Questa volta i supremi giudici sono stati chiamati a occuparsi della questione dal punto di vista della legittimità della deroga a regolamento condominiale di natura contrattuale che preveda all'opposto il divieto di rinunciare all'impianto comune di riscaldamento. È noto infatti come questa particolare tipologia di regolamento, o perché redatto originariamente dal

continua a pag. 28  
costruttore o unico proprietario dell'edificio o perché

approvato dall'assemblea all'unanimità dei millesimi di proprietà, vincoli tutti i comproprietari al rispetto delle eventuali limitazioni apposte al libero esplicarsi delle facoltà proprie del diritto di proprietà esclusiva sulle singole unità immobiliari.

Con la sentenza in questione la Suprema corte ha tuttavia chiarito che anche eventuali ostacoli frapposti dal regolamento di natura contrattuale al diritto di distacco previsto dall'art. 1118 c.c. sono destinati a non avere alcuna rilevanza ove sussistano le condizioni (oggettive) che ne rendono possibile l'esercizio. Nel caso di specie, come emerge dalla decisione di legittimità, il distacco aveva inciso sull'equilibrio termico dell'impianto di riscaldamento centralizzato nella misura del 10% e i relativi importi erano stati corrisposti. La Cassazione ha quindi evidenziato come il diritto del condomino a distaccarsi dal predetto impianto non sia di natura disponibile e come quindi eventuali divieti contenuti nel regolamento condominiale siano da considerarsi nulli (si veda a tal proposito il precedente di legittimità di segno conforme n. 11970 del 12 maggio 2017). Il regolamento condominiale, hanno spiegato i giudici, può invece legittimamente obbligare il condomino rinunciante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato, poiché il criterio legale di ripartizione delle spese di gestione dettato dall'art. 1123 c.c. è derogabile. Nel caso specifico, poi, trattandosi di regolamento condominiale preesistente all'entrata in vigore del nuovo disposto di cui all'art. 1118 c.c., la norma sopravvenuta incide sull'efficacia della clausola contrattuale.

In precedenza la Suprema Corte, in un caso analogo, aveva provveduto a effettuare anche una valutazione delle finalità e della

meritevolezza di tutela giuridica di quelle clausole regolamentari che prevedessero in ogni caso l'obbligo del condomino di continuare a pagare le spese di esercizio dell'impianto centralizzato anche in caso di distacco (si veda *ItaliaOggi Sette* del 22 marzo 2018). Con tale pronuncia la Cassazione ha infatti precisato che laddove la rinuncia del condomino all'impianto comune avvenga senza pregiudizio del pari diritto degli altri comproprietari, sia legittimo l'esonero dalle spese per l'utilizzo del medesimo, nonostante il dissenso degli altri comproprietari. L'eventuale disposizione contraria contenuta in un regolamento di natura contrattuale, secondo i giudici, deve infatti essere valutata tenendo conto che quest'ultimo si sostanzia in «un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento». Deve pertanto considerarsi nulla sia la disposizione regolamentare che impedisca tout-court il distacco del singolo condomino sia quella diversa ma, agli effetti pratici, analoga previsione dell'obbligo del

condomino di sostenere le spese di gestione del servizio malgrado il distacco, «dovendosi ragionevolmente sostenere che la permanenza di tale obbligazione di fatto assicuri la sopravvivenza della clausola affetta da nullità, impedendo il prodursi di quello che è il principale e auspicato beneficio che il condomino intende trarre dalla decisione di distaccarsi dall'impianto comune».

Secondo la Suprema corte, infatti, non appare sostenibile, né logicamente né giuridicamente, che le diverse previsioni regolamentari del divieto di distacco e dell'obbligo di pagamento del servizio anche qualora non se ne usufruisca possano avere una diversa sorte in punto di accertamento della loro validità. A conforto di queste conclusioni la Cassazione aveva quindi richiamato

*Anche eventuali ostacoli  
frapposti dal regolamento di  
natura contrattuale al diritto  
di distacco previsto dall'art.  
1118 c.c. sono destinati a  
non avere alcuna rilevanza  
ove sussistano le condizioni  
(oggettive) che ne rendono  
possibile l'esercizio*

### Il principio

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso ritenendo il motivo fondato

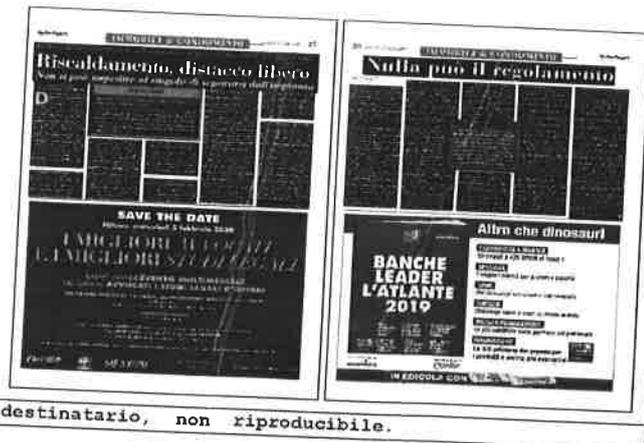
La seconda sezione ha precisato che ai sensi dell'art. 1118 co. 4 c.c. il diritto del condomino a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è disponibile e di conseguenza sono nulle le clausole dei regolamenti condominiali che vietino il distacco

volte menzio-  
zione di cui al  
1118 c.c., «pre-  
che riveste chiara  
a ricognitiva dello  
sta. della giurisprudenza  
sul punto».

Nella sentenza in questione era stato inoltre ricordato il dettato di cui all'art. 26 della legge n. 10/91 (che prevedeva un abbassamento del quorum assembleare per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici) e il contenuto della legge n. 102/2014 (che ha imposto ai condomini il predetto sistema di calcolo e suddivisione delle spese del riscaldamento). Da queste disposizioni, secondo i giudici di legittimità, «emerge un quadro normativo che denota l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, consumo che chiaramente non sussiste nel caso di legittimo distacco».

© Riproduzione riservata

# Nulla può il regolamento



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.