

IL COMMENTO

Corte di cassazione - Sentenza 29 gennaio-31 agosto 2020 n. 18131

Se i problemi sono di natura tecnica il condomino non partecipa alle spese Condominio

Alessandro Maria Colombo

Il **distacco** dall'impianto centralizzato equivale **a un mancato allaccio?** Il tema del riscaldamento centralizzato è stato affrontato dalla sentenza n. 18131, depositata il 31 agosto 2020 dalla Corte di cassazione, Antonio Scarpa relatore. **La risposta al quesito per i Supremi giudici è negativa.** Ma andiamo con ordine nell'esame delle motivazioni.

La soluzione della recente giurisprudenza

Di regola - premette la Corte nella sentenza in esame - **il condomino rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale** (ad esempio, quelle per la sostituzione della caldaia), **anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune**, atteso che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale il predetto potrà comunque, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare (Cassazione, sezione II, 29 marzo 2007 n. 7708; Cassazione, sezione II, 22 novembre 2016 n. 23756).

«Se, tuttavia», prosegue il ragionamento, «in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia dell'impianto termico centralizzato, il mancato allaccio di un singolo condomino non si intenda quale volontà unilaterale dello stesso di rinuncia o distacco, ma appaia quale **conseguenza della impossibilità tecnica di fruizione del nuovo impianto condominiale a vantaggio di una unità immobiliare, restando impedito altresì un eventuale futuro riallaccio**, deve ritenersi che tale condomino non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto, e **non debba perciò nemmeno più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa**».

E ciò - mutuando l'espressione impiegata da Cassazione, sezione II, 27 novembre 2015 nel caso di un magazzino non servito dall'impianto di riscaldamento - perché in simili situazioni viene a mancare **«la relazione di accessorietà che costituisce il fondamento»** del diritto di condominio.

Le conseguenze sulle spese

La delibera assembleare che, in condizioni simili a quella sopra descritta, addebiti comunque le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali cui non sia comune l'impianto centralizzato, né siano serviti da esso, **è radicalmente nulla** e quindi sottratta all'osservanza del termine di impugnazione previsto dall'articolo 1137 del Cc per le delibere condominiali solo annullabili.

In analoghi termini, ebbe a spiegare Cassazione, sezione II, 3 ottobre 2013 n. 22634 **con riferimento all'ipotesi di sottotetti non raggiunti dall'impianto**, «è nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. - la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali, cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantita-

In simili situazioni viene a mancare «la relazione di accessorietà che costituisce il fondamento» del diritto di condominio

tiva del riparto delle spese». Distonico rispetto a questi principi, quindi, il precedente di merito, non remoto, che aveva invece ritenuto legittima la delibera con la quale le spese relative alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento erano state invece poste anche a carico dei box non serviti dall'impianto, ritenendo la decisione assembleare «fondata sul criterio di imputabilità delle spese in base alla comproprietà del bene, ai sensi dell'art. 1123, co. 1 c.c.», e ciò per effetto della mera menzione nel regolamento dell'impianto di riscaldamento quale bene comune, «e non su quello dell'utilità che, invece, può essere utilizzato solo per le spese ordinarie fatte per l'erogazione del servizio» (Tribunale di Roma, 21 settembre 2017, *Condominioe-locazione.it*).

Per identità di *ratio*, secondo Cassazione, sezione II, 10 maggio 2012 n. 7182, è legittimo esonerare il condomino non solo dalle spese di esercizio, ma anche da quelle straordinarie e di conservazione dell'impianto termico, ove non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sullo stesso, «in quanto il riconosciuto dimensionamento della nuova caldaia [...] per le sole esigenze dei rimanenti condomini, esclude[va] alcuna possibilità di fruizione di tale impianto da parte dei medesimi, con conseguente impossibilità di eventuali futuri riallacci».

Il concetto di distacco

La recente sentenza n. 18131 del Supremo collegio, la quale ha a oggetto una fattispecie in cui l'impossibilità di allaccio di un'unità al nuovo impianto centralizzato non dipende espressamente, come nel caso sopra riferito, da sottodimensionamento dello stesso **ma da non meglio specificate ragioni tecniche**, sollecita, in ultima istanza, una riflessione sull'esatta portata del concetto di "distacco"; il quale necessariamente presenta ed è connotato da un profilo **dinamico**, scansionabile in quattro distinte fasi:

- > quella di quiete iniziale, in cui l'unità di proprietà esclusiva è allacciata all'impianto comune;
- > l'azione di materiale separazione dal medesimo;
- > la fase, ancora di stasi, in cui l'unità immobiliare resta disgiunta, a tempo indeterminato e potenzialmente infinito, dall'impianto;
- > l'azione, pur eventuale, di riallaccio dell'unità all'impianto centralizzato.

Distaccarsi significa letteralmente allontanarsi, separarsi. L'aereo si "distacca dal suolo" e vi fa sempre ritorno; il fatto che questa seconda fase, nel distacco dall'impianto comune di riscaldamento, sia solo eventuale e potestativa, cioè lasciata nella libera disponibilità del proprietario dell'appartamento distaccato, non impedisce di impiegare il termine in esame per definire il fenomeno all'interno del condominio rispetto a un bene o impianto comune. Per il vero, al fine di evitare fraintendimenti, **l'articolo 3 della legge 11 dicembre 2012 n. 220, che ha introdotto il quarto comma dell'articolo 1118 del codice civile entrato in vigore il 18 giugno 2013**, non ha impiegato il termine distacco ma una perifrasi più esplicita: **il condomino può «rinunciare all'utilizzo»** dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, azione che, letteralmente, non significa e non comporta la rinuncia alla comproprietà dell'impianto stesso ma al mero uso.

La pronuncia n. 18131/2020 torna anche sul tema del rapporto tra l'esercizio del diritto di distacco e un divieto in tal senso contenuto nel regolamento di condominio. La Cassazione censura qui la Corte d'appello di Torino per non aver tenuto conto del consolidato orientamento giurisprudenziale in base al quale, già prima dell'entrata in vigore del novellato articolo 1118 del Cc, comma 4, introdotto dalla legge n. 220 del 2012, «si riconosce a ciascun condomino il diritto di rinunciare legittimamente all'uso del riscaldamento centralizzato e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, se sia provato che dal distacco non derivano né un aggravio di spesa per gli altri condomini né uno squilibrio di funzionamento, restando in tal caso fermo soltanto l'obbligo del concorso nel pagamento delle spese occorrenti per la conservazione e la manutenzione straordinaria dell'impianto». Per l'effetto, prosegue il ragio-

**Nel caso specifico
l'impossibilità di allaccio
non dipende espressamente
da un sottodimensionamento
ma da non meglio
specificate ragioni tecniche**

**L'esonero dalle spese
si estende alla manutenzione
straordinaria, di conservazione
e messa a norma**

namiento, **devono ritenersi nulle per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune tanto la clausola del regolamento condominiale, quanto la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, «che vietino in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio termico né aggravio di gestione per gli altri partecipanti».** Secondo l'interpretazione giurisprudenziale della Corte, infatti, «la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dall'art. 1118 c.c., comma 4, L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 5 e D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5, (come modificato dal D.Lgs. 18 luglio 2016, n. 141, art. 5, comma 1, lett. i, punto i), diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o "non meritevole di tutela" (Cassazione, sezione II, 11 dicembre 2019 n. 32441; Cassazione, sezione II, 02/11/2018, n. 28051; Cass. Sez. 2, 12 maggio 2017, n. 11970; Cass. Sez. 6 - 2, 03/11/2016, n. 22285; Cass. Sez. 2, 29 settembre 2011, n. 19893; Cass. Sez. 2, 13 novembre 2014, n. 24209; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7518)».

Il mancato allaccio

Differentemente dal distacco, il mancato allaccio all'impianto, sia esso coevo all'erezione dell'edificio sia derivi, ad esempio, dalla successiva sostituzione della centrale termica, determina l'esclusione dell'unità non servita dalla comproprietà sull'impianto e, di conseguenza, la sussistenza di una situazione di **condominio parziale**, da cui derivano implicazioni inerenti non solo l'imputazione delle spese ma anche il diritto di voto, costituito dalle sole unità che all'impianto sono (o potrebbero) essere allacciate.

Con una risalente pronuncia, **la Suprema corte aveva affermato che il proprietario di appartamenti o locali di un edificio condominiale, ancorché questi non usufruiscano del servizio prodotto dall'impianto di riscaldamento centrale, «che sia, però, potenzialmente idoneo a riscaldarli»**, è da ritenersi comproprietario di tale impianto a norma dell'articolo 1117, n. 3, del Cc. Più recentemente, la Corte ha precisato che, ai fini dell'accertamento della natura condominiale, è necessario che il bene «abbia l'attitudine strumentale e funzionale al servizio o al godimento collettivo, dunque sia collegato strumentalmente, funzionalmente o materialmente con le diverse singole unità immobiliari, di proprietà esclusiva dei condomini [...] Se l'utilizzo del bene avviene a beneficio soltanto di alcuni condomini, deve ritenersi integrata la fattispecie del condominio parziale» (Cassazione civile, sezione II, 2 marzo 2016 n. 4127).

L'esonero dalle spese per l'unità non servita e non partecipante alla comproprietà non è limitato a quelle di gestione, comprese quelle di contabilizzazione del calore, **ma si estende a quelle di manutenzione straordinaria, di conservazione e messa a norma dell'impianto** del quale l'appartamento tecnicamente escluso mai potrà beneficiare; se l'escluso vi contribuisse, infatti, l'arricchimento degli altri condomini sarebbe ingiustificato.

Sotto altro profilo, chi si interrogasse sulla legittimità dell'esclusione del condomino dalla fruizione del servizio, per effetto della **sostituzione della centrale termica** con altra che non consenta più di servire tutte le unità, risponderebbe correttamente indicando come imprescindibile **la necessità di assenso dell'escludendo** ma dovrebbe ancora chiarire se occorrerebbe o meno anche l'assenso dell'intera residua compagine condominiale. **La risposta affermativa potrebbe derivare dalla constatazione che:**

- › dal combinato disposto dei commi secondo e terzo dell'articolo 1118 del codice civile si desume, mutuando l'originaria e sintetica formulazione del medesimo comma secondo, che il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione;
- › quanto alle conseguenze sulle spese, il quarto comma dell'articolo 1118

del codice civile, in tema di distacco, non costituisce eccezione ai due precedenti commi, in quanto lascia anche colui che abbia rinunciato (non alla comproprietà ma) all'utilizzo dell'impianto centralizzato l'onere di sostenere quelle di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma;

- › dette norme assegnano ai condomini non rinunzianti lo speculare diritto di pretendere dal rinunziante (alla comproprietà o all'utilizzo del bene comune) la contribuzione *ex lege* prescritta;
- › tale diritto non può essere soppresso a maggioranza, esulando dai poteri dell'assemblea quello di incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, ma solo rinunciato da ciascun contitolare, quindi con voto unanime di tutti i partecipanti al condominio quale espressione della loro autonomia negoziale.

Diversamente opinando, in caso di sostituzione di una centrale termica che, con il voto meramente maggioritario, escludesse uno o più condomini pur consenzienti dalla fruizione e dalla comproprietà dell'impianto di riscaldamento, i residui condomini dissenzienti, quandanche non pregiudicati né nell'utilizzo dell'impianto né nelle spese di gestione ordinaria e di conduzione, subirebbero un ingiusto aggravio nella contribuzione in quelle straordinarie, rendendosi per l'effetto nulla una deliberazione che un tale risultato dovesse determinare.

CIVILE / GIURISPRUDENZA / CONDOMINIO

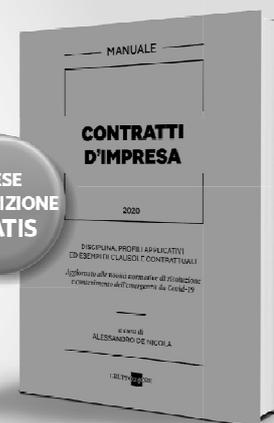
MANUALE

CONTRATTI D'IMPRESA

di A. De Nicola

L'opera collettanea raccoglie i contributi di un gruppo di Autori, appartenenti prevalentemente allo studio legale internazionale Orrick, sulle tipologie di contratti più ricorrenti nell'attività di impresa. Ciascun contributo descrive la disciplina fondamentale degli istituti analizzati, utilizzando casi pratici ed evidenziando problematiche concrete, alla luce della giurisprudenza più aggiornata, della miglior prassi e dell'esperienza maturata sul campo. L'opera si caratterizza per la presenza di numerosi spunti redazionali e modelli di clausole contrattuali. È aggiornata alle novità normative di risoluzione e contenimento dell'emergenza da Covid-19

SPESE
DI SPEDIZIONE
GRATIS



ACQUISTA
SUBITO
IL VOLUME

SHOPPING
ONLINE
24%



NELLE LIBRERIE
PROFESSIONALI

Pagg. 512
€ 48,00

www.shopping24.it - Link diretto al prodotto:
offerte.ilsole24ore.com/contrattidimpresa

SERVIZIO CLIENTI LIBRI - tel. 02/30.300.600 - servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE