

Confermato il diritto al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 16 DICEMBRE - Il regolamento condominiale non può bloccare la decisione del singolo condomino di effettuare il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento. È possibile, invece, obbligarlo a concorrere alle spese per l'uso del servizio. Ciò è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile, ordinanza n. 32441/2019, sez. II Civile, depositata l'11 dicembre.

Il caso. L'adito Tribunale rigettava le domande proposte dai due condomini di accertamento della legittimità del distacco degli appartamenti di loro proprietà dall'impianto centralizzato di riscaldamento, con determinazione della quota di partecipazione a loro carico in relazione alle spese di esercizio, nonché di annullamento delle delibere assembleari con le quali era stata respinta la richiesta di autorizzazione al distacco ed erano stati approvati il consuntivo ed il preventivo per le spese di riscaldamento.

La Corte d'appello territoriale confermava la decisione di primo grado, ritenendo illegittimo il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, rilevando che l'art. 10 del regolamento condominiale non consentiva la rinuncia all'uso degli impianti comuni e statuiva l'obbligatorietà dei relativi canoni.

Avverso tale decisione i due condomini proponevano ricorso per cassazione. Secondo i ricorrenti i giudici di secondo grado erano incorsi in errore nel dare prevalenza alle pattuizioni contenute nel

regolamento condominiale, a fronte della previsione dell'art. 1118, terzo comma, cod. civ. che conferiva al singolo condomino la facoltà di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, sempre che da ciò non derivassero notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Nel caso de quo, era stato dimostrato che il distacco aveva inciso sull'equilibrio termico dell'impianto di riscaldamento centralizzato in misura del 10%, e che i relativi importi erano stati corrisposti. Gli Ermellini avevano già avuto modo di chiarire che, ai sensi dell'art. 1118, quarto comma, cod. civ., il diritto del condomino a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato non era disponibile e di conseguenza erano nulle le clausole dei regolamenti condominiali che vietassero il distacco (ex plurimis, Cass. 12580 del 18/05/2017; Cass. 12/05/2017, n. 11970). Il regolamento condominiale poteva invece legittimamente obbligare il condomino rinunziante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato, poiché il criterio legale di ripartizione delle spese di gestione dettato dall'art. 1123 cod. civ. era derogabile.

Nel caso di specie, in cui regolamento condominiale che vietava il distacco era preesistente all'entrata in vigore dell'art. 1118, quarto comma, cod. civ., la norma sopravvenuta incideva, e non poteva essere altrimenti, sull'efficacia della clausola contrattuale, che veniva meno.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello territoriale, in diversa composizione.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/confermato-il-diritto-al-distacco-dallimpianto-di-riscaldamento-centralizzato/117939>