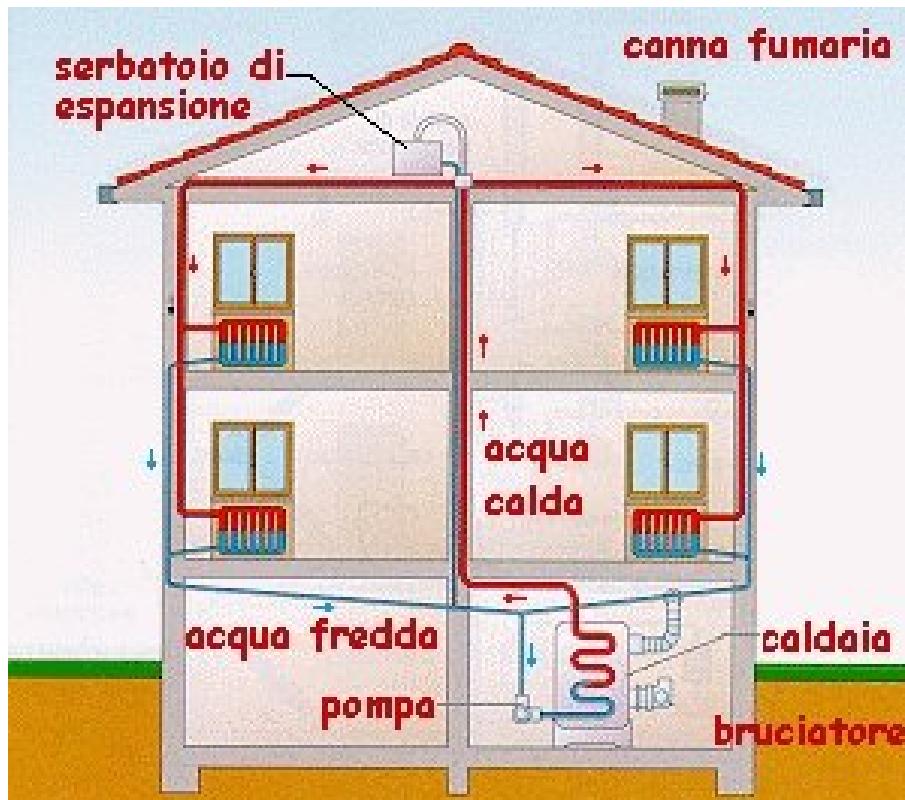


Regolamento condominiale e ripartizione spese successive al distacco dall'impianto di riscaldamento

Data: 6 aprile 2017 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 04 GIUGNO - E' perfettamente lecito un regolamento condominiale contrattuale che non impedisca (cosa che del resto non sarebbe consentita nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini) il distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ma che viceversa imponga una ripartizione delle spese differente (per quanto più gravosa per i condomini che intendano distaccarsi) da quella prevista dall'art. 1118 c.c.. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, Sez. VI-2, ordinanza n. 12580/2017, depositata il 18 maggio. [MORE]

Il caso. Due condomine avevano impugnato, innanzi al Tribunale competente, la delibera condominiale che aveva imposto loro di contribuire nella misura del 35% alle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, nonostante le stesse se ne fossero legittimamente distaccate. L'adito Tribunale, non accoglieva la tesi attorea.

Le attrici, pertanto, impugnavano la sentenza di primo grado innanzi alla Corte d'Appello competente che, confermando la sentenza impugnata, riteneva legittimo l'obbligo delle stesse di contribuire alle spese di gestione in virtù dell'art. 11 del regolamento condominiale di natura contrattuale, il quale disponeva che "la rinuncia al servizio di riscaldamento centrale può essere ammessa purché per un'intera stagione e con le opportune garanzie ed importa l'obbligo di pagare la metà del contributo

che il rinuncianti avrebbe dovuto pagare se avesse usufruito del servizio".

Le condomine proponevano ricorso per cassazione con due motivi di dogianza.

Con il primo motivo le ricorrenti denunciavano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1369 e 1371 c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, contestandosi l'interpretazione della Corte d'Appello (così come quella del Tribunale) che, agli effetti dell'art. 11 del regolamento, aveva equiparato la rinuncia temporanea al riscaldamento centralizzato al distacco definitivo, il quale ultimo non poteva che comportare l'esonero da qualsiasi contributo alle spese di gestione, salvo che il medesimo distacco avesse determinato aggravi di costi o squilibri termici.

Con il secondo motivo deducevano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1118, 1123 e 1138 c.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ribadendo che la legittimità del distacco operato non potesse non comportare l'esonero delle condomine ricorrenti dalle spese di gestione.

La Suprema Corte nel respingere il ricorso, ricordava che, come più volte affermato, "l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici". Era, in tal senso, del tutto coerente l'interpretazione che la Corte d'Appello aveva dato dell'art. 11 del Regolamento di condominio, nel senso che, dove esso disciplinava "la rinuncia al servizio di riscaldamento centrale... purché per un'intera stagione", stabilendo comunque per il rinuncianti "l'obbligo di pagare la metà del contributo", si riferiva sia alle ipotesi di temporanea astensione dalla fruizione dell'impianto di riscaldamento, sia al definitivo distacco delle diramazioni della singola unità immobiliare dall'impianto comune (non sussistendo, secondo il senso letterale delle parole, alcuna ontologica temporaneità della "rinuncia" al riscaldamento, intesa come atto volontario unilaterale del condomino, quale concetto da contrapporre al definitivo "distacco", che indicava invece l'atto materiale, come può desumersi anche dall'art. 1118, comma 4, c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012, pur non applicabile nella specie ratione temporis).

Per quanto concerneva i principi generali in materia di distacco e di ripartizione delle spese condominiali, i giudici di legittimità rilevavano, altresì, come nulla vietava ai condomini, all'unanimità, di modificare i criteri di ripartizione delle spese condominiali "post-distacco" stabiliti dall'art. 1118 c.c.. In sostanza, tale norma prevedeva effettivamente che successivamente al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato operato correttamente dal condomino, egli restava tenuto al solo pagamento delle spese "per la sua manutenzione straordinaria e messa a norma", ma i condomini potevano benissimo all'unanimità introdurre un differente criterio di ripartizione. Era, quindi, perfettamente lecito un regolamento condominiale contrattuale che non impedisse (cosa che del resto non sarebbe consentita) il distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ma che viceversa imponesse una ripartizione delle spese differente (per quanto più gravosa per i condomini che intendevano distaccarsi) da quella prevista dall'art. 1118 c.c..

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava le ricorrenti in solido tra loro a rimborsare al Condominio le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express