Casa 24 Il Sole 24 ORE

RISCALDAMENTO/2

# Cassazione: distacco legittimo

Addio al centralizzato se si rispetta l'equilibrio termico e non c'è aggravio di spesa per gli altri condòmini

**Augusto Cirla**

Staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato è un diritto, a condizione però che ciò non comporti un aggravio di spese per gli altri condomini e che l'operazione non determini inconvenienti tecnici e non vada ad alterare, peggiorandola, la funzionalità dell'intero impianto.

**LA GIURISPRUDENZA**

Il principio, più volte affermato dai giudici, è stato anche di recente ribadito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 5331 del 3 aprile 2012 che ha confermato la nullità della delibera dell'assemblea che neghi al singolo condomino di staccarsi dall'impianto quand'anche il distacco avvenga senza ulteriori oneri per gli altri condomini.

«Il condomino – afferma la sentenza – può addirittura legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione o di approvazione da parte degli altri condomini». Attenzione, però, perché il distacco non lo esonera dal partecipare comunque alle spese per la conservazione dell'impianto, tra cui anche quelle per la sostituzione della caldaia centrale, stante la potenziale possibilità di riallacciare in futuro la sua unità immobiliare distaccata (Cassazione n. 7708/07).

Qualora poi, in ultima analisi, l'intera operazione si risolva in un aumento degli oneri in capo ai condomini che proseguono nel godimento del servizio comune, restano a suo carico anche quelle di gestione (combustibile compreso): al distacco deve seguire una diminuzione del costo generale del servizio, così che il condomino che rimane collegato all'impianto centralizzato non debba gravarsi, a conti fatti, anche della quota del condomino che si distacca.

Ed ancora: a rigor di logica, anche a seguito del distacco dalla rete condominiale, il singolo condomino continua comunque a percepire un beneficio dall'impianto centralizzato per irraggiamento derivante vuoi dal calore degli appartamenti confinanti riscaldati e vuoi dai tubi condominiali che attraversano la sua proprietà. Da qui il suo obbligo di riconoscere in ogni caso al condominio le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione, pari al maggior calore di cui beneficia il suo appartamento.

In presenza comunque delle condizioni predette, può dirsi definitivamente consacrato il diritto del condomino al distacco dall'impianto centralizzato, quand'anche il regolamento di natura contrattuale lo vieti, imponendo in tal modo all'autore del distacco l'onere di continuare a pagare tutte le spese del servizio. Le disposizioni del regolamento sono infatti meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento. Tale interesse non sussiste in una clausola che impedisca il distacco dal servizio di riscaldamento centralizzato (ovvero lo condizioni all'obbligo del condomino di continuare a pagare le relative spese), perché – hanno stabilito i giudici supremi con la sentenza n. 19893 del 29 novembre 2011 – simile divieto sarebbe «espressione di prevaricazione egoistica anche da parte di esigua minoranza e di lesione del principio costituzionale di solidarietà sociale».

**Giudici in parziale contrasto con il dettato del Dpr 59/09 sul risparmio energetico**

**RISPARMIO ENERGETICO**

Resta in ogni caso l'apparente incompatibilità delle pronunce (anche recenti) dei giudici con la normativa dettata in tema di risparmio energetico (Dpr n. 59/09), che non vede di buon occhio la contestuale presenza negli edifici di impianti centralizzati e di caldaiette autonome, proprio perché l'aggiunta di nuovi impianti, sebbene limitati solo ad alcune unità immobiliari, comporta un generale aumento di consumo energetico.

Se è vero però che uno dei presupposti che legittima il distacco è proprio quello che l'intervento non provochi uno squilibrio termico dell'impianto comune, tra tali requisiti deve darsi rilievo al risparmio energetico per cui, in pratica, il distacco diventa oggi realizzabile solo se sussistono motivi tecnici o di forza maggiore che lo giustificano: il tutto da accertarsi con apposita relazione tecnica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il principio**



**LA SENTENZA 5331 DEL 3 APRILE 2012**

Per la Cassazione «il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione o di approvazione da parte degli altri condomini»

**SU INTERNET**

Approfondimenti e sentenze
**www.casa24plus.it/condominio**


Cassazione: distacco legittimo

L'INSULA CHE NON C'È

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

R.G. N. 25390/10.

N. 5331/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SEZIONE SESTA - 2**

| | | |
|---|---|---|
| Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: | | R.G. 25390/10. |
| Dott. Umberto Goldoni | - Presidente | Ud.2.3.2012. |
| Dott. Ettore Bucciante | - Consigliere | Oggetto: condominio, |
| Dott. Bruno Bianchini | - Consigliere | servizi comuni. |
| Dott. Pasquale D'Ascola | - Consigliere | Cron 5331 |
| Dott. Mario Bertuzzi | - Consigliere rel. est. | C. I. |

ha pronunciato la seguente

# ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

Pizzorni Cinzia, residente in Genova, rappresentata e difesa per procura a margine del ricorso dagli Avvocati Pablo Pluviano e Rosario Solonia, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Roma, largo Leopoldo Fregoli n. 8..

***Ricorrente***

**contro**

Condominio di via Asilo Garbardino n. 13 di Genova, in persona del suo amministratore rag. Bruno Barsottini, rappresentato e difeso per procura in calce al controricorso dagli Avvocati Riccardo Spagliardi e Luigi Manzi, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Gonfalonieri n. 5.

***Controricorrente***

avverso la sentenza n. 936 della Corte di appello di Genova, depositata il 23 luglio 2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 2 marzo 2012 dal consigliere relatore dott. Mario Bertuzzi;



www.ROMACENTROSERVIZI.it

udite le difese svolte dall'Avvocato Federica Manzi, per delega dell'Avvocato Luigi Manzi, per il controricorrente;

udite le conclusioni del Procuratore Generale, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott.ssa Immacolata Zeno.

## FATTO E DIRITTO

La Corte,

letto il ricorso proposto, con atto notificato il 4 ottobre 2010, da Pizzorni Cinzia per la cassazione della sentenza n.936 del 23 giugno 2010, notificata il 6 settembre 2010, con cui la Corte di appello di Genova aveva confermato la pronuncia di primo grado che aveva rigettato la sua impugnativa avverso la delibera del Condominio di via A. Garbarino n. 13 di Genova, che aveva respinto la sua richiesta di distacco dell'immobile di sua proprietà, destinato ad autorimessa, dall'impianto di riscaldamento centralizzato, avendo rilevato il giudice di secondo grado che, sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, il distacco, pur non dando luogo a squilibri termici, per effetto del venir meno dell'obbligo dell'attrice di contribuire alle spese per i consumi, avrebbe provocato un conseguente aggravio delle spese per gli altri condomini, tenuto conto che, sulla base dell'insegnamento della Corte di Cassazione, il distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato non può ritenersi legittimo nei casi in cui esso comporti una maggiore spesa a carico degli altri condomini che continuano ad usufruirne;

letto il controricorso del Condominio di via A. Garbarino n. 13 di Genova;

considerato che l'unico motivo di ricorso denunzia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e/o violazione e falsa applicazione degli artt. 117, 118 e 1120 cod. civ., assumendo che, diversamente da quanto affermato dalla sentenza impugnata, il distacco dei singoli condomini dall'impianto di riscaldamento rappresenta un vero e proprio diritto nei casi in cui esso non determini inconvenienti o squilibri tecnici nel suo funzionamento e non comporti un aggravio di spese, sicché in presenza di tali condizioni, che pure erano state accertate dal consulente tecnico, la delibera impugnata avrebbe dovuto essere considerata nulla, aggiungendo che la Corte di appello, interpretando erroneamente le conclusioni della consulenza tecnica, non ha considerato che la riduzione dei consumi ed il minor aggravio di spesa per i

restanti condomini costituivano la logica conseguenza del distacco ed era pertanto un dato pacifico;

vista la relazione redatta ai sensi dell'art.380 bis cod. proc. civ. dal consigliere delegato dott. Mario Bertuzzi, che ha concluso per la fondatezza del ricorso osservando che:

- " il motivo appare fondato, avendo la Corte di appello, con motivazione errata giuridicamente ed anche contraddittoria, fondato la propria statuizione di rigetto mediante richiamo alle risultanze ed alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, che aveva escluso che il distacco potesse avere conseguenze negative sulla funzionalità dell'impianto ovvero che potesse provocare un aumento delle spese di gestione, aggiungendo, tuttavia che, per effetto del venir meno della contribuzione da parte dell'attrice alle spese di gestione, di fatto il distacco avrebbe aumentato le spese a carico degli altri condomini ";
- " che tale ragionamento si pone in contrasto con l'orientamento di questa Corte secondo cui il condomino può rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo al pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione dell'impianto se, e nei limiti in cui, il suo distacco non si risolva in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini ( Cass. n. 16365 del 2007; Cass. n. 7518 del 2006 ) ";
- " che, in particolare, sulla base di tale orientamento emerge che la condizione ostativa dell'aggravio delle spese condominiali va collegata, quale conseguenza diretta, al fatto del distacco puro e semplice, non già alla circostanza che, per effetto di esso, la quota dei consumi gravante sul condomino distaccatosi potrebbe andare a carico degli altri, trattandosi questa di una evenienza non necessaria né obbligata, che si pone altresì in contrasto con il principio che il condomino distaccatosi è tenuto a partecipare alle spese di gestione dell'impianto se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolva in una diminuzione degli oneri del servizio ";
- " che, nel caso di specie, la sentenza impugnata ha escluso la sussistenza della condizione ostativa come sopra considerata, precisando, mediante

richiamo alla consulenza tecnica d'ufficio, che il distacco non aveva provocato alcun aggravio di spese complessive ";

rilevato che la relazione è stata regolarmente comunicata al Procuratore Generale, che non ha svolto controsservazioni, e notificata alle parti e che la sola parte ricorrente depositato memoria;

ritenuto che le argomentazioni e la conclusione della relazione meritano di essere interamente condivise, apparendo rispondenti sia a quanto risulta dall'esame degli atti di causa che all'orientamento della giurisprudenza di questa Corte sopra indicato, cui questo Collegio ritiene di dover dare piena adesione;

che, pertanto, il ricorso va accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata, e la causa va rinviata, anche per la liquidazione delle spese, ad altra Sezione della Corte di appello, che si atterrà nel decidere al seguente principio di diritto: " Il condomino può legittimamente rinunziare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini; ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune ".

## P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese, ad altra Sezione della Corte di appello di Genova.

Così deciso in Roma, il 2 marzo 2012.

Il Presidente

Dott. Umberto Goldoni

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, - 3 APR. 2012
Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO