

La Cassazione: spese dei consumi al condomino che fruisce del calore dei radiatori altrui

Distacco solo ai termoautonomi

Addio riscaldamenti centralizzati a chi ha un suo impianto

Pagine a cura

DI DARIO FERRARA

E illegittimo il distacco dal riscaldamento centralizzato se il singolo condomino "separatista" non diventa termoautonomo: quando l'interessato non provvede a installare un proprio impianto termico, infatti, continua a usufruire del calore prodotto dai radiatori degli altri appartamenti, finendo per aggravare i costi di questi ultimi. Il tutto mentre il singolo proprietario esclusivo può esercitare il proprio diritto potestativo a rinunciare all'uso dell'impianto comune soltanto se staccandosi dalla centrale termica condominiale non crea squilibri nell'erogazione del servizio. È quanto emerge dall'ordinanza 26185/23, pubblicata l'otto settembre dalla seconda sezione civile della Cassazione.

Consulenza decisiva. Diventa definitiva la decisione che dichiara contro legge il distacco del singolo proprietario

La decisione

Cassazione, II sez. civile, ordinanza 26185/23, dep. l'8 settembre

Il diritto potestativo di ciascun condomino di abdicare dall'uso dell'impianto comune di riscaldamento, affinché possa costituirsi un impianto autonomo, opera sempre che l'interessato provi che dal distacco deriverà un'effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio e non si verificherà un pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto centrale stesso: segnatamente che da tale disattivazione non derivi né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione dei servizi. Il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo, ad esempio quelle di sostituzione della caldaia, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare

lenza tecnica d'ufficio incongrua e effettuata in violazione del decreto legislativo 104/14, oltre che della normativa tecnica Uni 10200 in materia di calcolo dei consumi di energia termica.

Fa bene l'amministratore condominiale, invece, a pretendere dall'interessato il pagamento pro quota delle spese relative al consumo dei termosifoni in base alla delibera dell'assemblea. E ciò perché la condotta del condomino "scissionista" viola l'articolo 1118 c.c., così come modificato dalla legge 220/12, vale a dire la riforma del condominio: il singolo proprietario esclusivo aggrava gli oneri degli altri condomini nel momento in cui fruisce del calore proveniente dagli appartamenti circostanza senza dotarsi di un impianto autonomo.

Documentazione tecnica. È l'articolo 1, lettera l), del dpr 412/93 a consentire al condomino di installare un impianto termico a risparmio energetico, dopo essersi staccato dalla centrale comune. Ed è l'articolo 1118

dall'impianto centralizzato, accogliendo la domanda riconvenzionale proposta dal condominio. È bocciato il ricorso proposto dal condomino, che sostiene

di essere stato autorizzato dall'ente di gestione a separare dalla centrale termica il suo appartamento, evidentemente posto al centro dell'edificio e non

ai piani bassi o alti del fabbricato; mentre la pronuncia del giudice di merito che rileva aggravio a carico degli altri proprietari sarebbe fondata su di una consu-



ANTICORRUZIONE, ANTIRICICLAGGIO E PRIVACY NEL COMPARTO PUBBLICO E PRIVATO: VALORE DELLA COMPLIANCE INTEGRATA

MASTER PENSATO PER GLI APPARTENENTI
ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E
PROFESSIONISTI DEL COMPARTO GIURIDICO ED ECONOMICO

DOCENTI

Prof. Emanuele Fisicaro
Dott. Claudio Clemente
Cons. Dott. Ciro Santoriello
Dott. Antonio Ciccia
Cons. Dott. Ciro Angelillis
Dott. Vittorio Ricciardelli
Dott. Paolo Vernerò

Dott. Ermelindo Lungaro
Prof. Cristiano Cupelli
Prof. Lorenzo Allegrucci
Dott. Agnese Morelli
Prof. Luca Luparia Donati
Prof. Paola Balducci
Dott. Roberto Gerardi

Dott. Antonio Meola
Prof. Ugo Patroni Griffi
Prof. Vincenzo Ricciuto
Prof. Antonella Marandola
Avv. Fabrizio Vedana
Avv. Alessio Ubaldi
Cons. Dott. Anna Corrado

Prof. Giorgio Spangher
Avv. Giuseppe Vaciago
Avv. Matteo Corbo
Prof. Nicoletta Parisi
Dott. Dario Della Ragione
Dott. Nicola Allocca
Avv. Piero Magri

Sono previste Borse di Studio offerte dalle società partner. Per iscrizioni ed informazioni:

✉ formazione@lawacademy.it

☎ 02.780372 | 377.3232079 | 800.952499

🌐 www.lawacademy.it

Rinuncia senza creare squilibri

c.c., come modificato dalla legge 220/12, che consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato condominiale, che sia di riscaldamento o di raffreddamento. Ma a condizione che la rinuncia al servizio non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto comune oppure aggravii di spesa per gli altri condomini: spetta al singolo proprietario esclusivo dimostrare prima dell'operazione che il distacco delle sue diramazioni dalla centrale tecnica non arrecherà pregiudizi agli altri. E per farlo deve fornire un'informazione corredata da documentazione tecnica, a meno che non sia l'assemblea condominiale ad autorizzare la separazione sulla base di una propria, autonoma valutazione che esclude conseguenze negative.

Ricevuta l'autorizzazione dall'assemblea, il condomino resta obbligato a pagare le sole spese di conservazione della centrale termica, ad esempio gli oneri per la sostituzione della caldaia: l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale il singolo proprietario esclusivo potrà riallacciare la propria unità immobiliare in caso di ripensamento; senza dimenticare

che un successivo acquirente dell'immobile, ad esempio, potrebbe voler tornare a fruire dei servizi comuni.

Attenzione, però: in caso di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio può non essere espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento; in tal caso il singolo condomino che ha rinunciato a suo tempo all'allaccio non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto e dunque non deve più partecipare ad alcuna spesa in materia.

Diritto individuale. Sono numerose le controversie che possono sorgere con l'addio al centralizzato. Ad esempio a causa dei consumi involontari, vale a dire le dispersioni dalla rete di distribuzione della centrale termica unica: un fenomeno che è "sempre presente" in caso di distacco e la cui entità è determinata in base ai parametri di cui alla normativa Uni 10200:2015 in base al decreto legislativo 102/14. E quindi il condomino che si separa dal riscaldamento centralizzato deve pagare i con-

sumi involontari anche se ha tagliato tutte le tubazioni dell'impianto comune: la normativa tecnica sulla partecipazione alle spese, spiega infatti l'ordinanza 29838/22, prescinde dal grado di separazione materiale dell'immobile rispetto all'ubicazione della caldaia, mentre può essere derogata soltanto con l'unanimità dei consensi la disposizione di natura "contrattuale" del regolamento condominiale, secondo cui "l'uso del termosifone è obbligatorio e la relativa spesa farà carico a ciascuno dei condomini".

Ancora. Il distacco dall'impianto centralizzato non può essere negato dal regolamento condominiale, anche se di natura contrattuale, che non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138 Cc, quarto comma, c.c. né menomare i diritti che derivano ai condomini dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

La clausola del regolamento che vieta del tutto al condomino di rinunciare al servizio e di staccare le diramazioni dell'impianto comune, stabilisce l'ordinanza 9387/20, è nulla perché viola il diritto individuale del condomino sulla cosa comune (sempre se il distacco non crea

alcun notevole squilibrio di funzionamento). E la nullità si estende alla delibera dell'assemblea che dà applicazione alla clausola.

Nullità e annullabilità. Intanto deve sbrigarsi a impugnare la delibera dell'assemblea il condomino che si vede addebitare le spese per il riscaldamento anche se si è staccato dall'impianto centralizzato: la decisione, ricorda la sentenza 10586/19, è soltanto annullabile e non nulla, e dunque vale il termine di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c., perché l'errore sta nel riparto senza che siano intaccati i criteri legali di ripartizione degli oneri fra i singoli condomini. E se l'amministratore ottiene l'ingiunzione, il proprietario esclusivo non può far valere il vizio della delibera nel giudizio di opposizione al provvedimento monitorio. Deve insomma rassegnarsi, il condomino ingiunto: pagherà i quasi 8 mila euro addebitatigli a titolo di contributi dal bilancio preventivo e dal rendiconto consuntivo. E ciò anche se è divenuto termoa autonomo per due unità immobiliari su tre. Il punto è che risulta nulla, anche se approvata all'unanimità, soltanto la delibera dell'assemblea che

modifica il criterio legale di ripartizione delle spese indicato dall'articolo 1126 c.c., senza che i condomini abbiano manifestato l'espressa volontà di farlo. In tal caso l'invalidità può essere fatta valere anche dal proprietario esclusivo che ha partecipato all'assemblea votando a favore della delibera. Nel caso del distacco dal riscaldamento centralizzato, tuttavia, il vizio è soltanto di ripartizione e l'interessato lo deduce troppo tardi e nella sede sbagliata.

Natura contrattuale. Il singolo condomino che si è staccato dal riscaldamento centralizzato può essere obbligato a concorrere nella misura del 35% alle spese di gestione dell'impianto se è il regolamento di natura contrattuale a prescriverlo; risulta legittima, osserva l'ordinanza 12580/17, la delibera dell'assemblea che applica i criteri dettati dalla norma convenzionale. I condomini, all'unanimità, possono derogare al criterio legale di ripartizione ex articolo 1123 c.c. disponendo che gli oneri di gestione siano in parte a carico anche delle unità immobiliari che non fruiscono del servizio: non esiste un vincolo pubblicistico in senso contrario.

— © Riproduzione riservata —



MF MILANO
FINANZA

ASSINEWS

Milano Festival delle Assicurazioni

- QUINTA EDIZIONE -

Insurvision 2024 / Innovazione e rivoluzione

10-12 OTTOBRE 2023

Le innovazioni, i valori e l'etica assicurativa al tempo dell'intelligenza artificiale

- Il settore assicurativo è pronto per la Rivoluzione Infinita?
- Mercato, visioni e leadership
- Tra Global Warming e Climate Change, quale sostenibilità?
- Vita, salute e benessere
- AI, anno primo: come cambiano le Dirette
- Ieri Blockchain e Metaverso, oggi Chat GPT
- Protezione dei Dati e Cybersicurezza

- Marketing, Customer Experience e personalizzazione delle polizze
- Micromobilità e RCA
- Whistleblowing
- Long-Term Care
- Nuovi player e nuovi orizzonti
- Crisi di fiducia sulle polizze vita
- Governo del prodotto (POG) e sostenibilità (ESG)
- Fondi pensione e assistenza sanitaria integrativa per le casse professionali

Live su Class Cnbc (Sky 507), milanofinanza.it, italiaoggi.it e Zoom. Diretta LinkedIn su Milano Finanza



Per informazioni e iscrizioni

