

E' legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento

Le massime

Poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem" - e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, comma secondo, c.c., che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (purché questo non ne sia pregiudicato), con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma secondo, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; è invece obbligato a sostenere le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione di tale servizio, compensato dal maggiore calore di cui beneficia anche il suo appartamento.

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 risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini.

Il regolamento di condominio, poiché questo è un contratto atipico le cui disposizioni sono meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento.

Il testo integrale della sentenza

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
Sentenza 29 settembre 2011, n. 19893

Svolgimento del processo

R..V. con atto di citazione notificato in data 11.1.89 evocava in giudizio avanti ai tribunale di Udine il Condominio via (omissis), e, premesso di essere proprietario di un appartamento sito al sesto piano del predetto condominio, deduceva che a causa del cattivo funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale, era stato costretto a dotare la propria unità immobiliare di un autonomo impianto termico, in tal modo distaccandosi dal relativo servizio comune. Chiedeva pertanto che fosse accertata l'insussistenza di un proprio obbligo di concorrere alle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato. Si costituiva il Condominio via (omissis) che contestava la domanda attrice, eccependo in modo particolare che l'art. 21 del regolamento condominiale, facoltizzava i singoli condomini a munirsi di impianto autonomo di riscaldamento, ma non li autorizzava a non concorrere nelle relative spese di gestione, per cui legittimamente era stato negata al V. la sua richiesta di esonero dalle suddette spese di gestione dell'impianto centralizzato; in via riconvenzionale chiedeva la "condanna dell'attore" a risarcire i danni eventualmente provocati all'impianto stesso in conseguenza del proprio distacco. L'adito tribunale di Udine con la sentenza n. 415/2002, rigettava sia la domanda dell'attore che la riconvenzionale del convenuto, compensando le spese processuali.

Avverso tale decisione proponeva appello il V. deducendo la legittimità del suo distacco dall'impianto centralizzato che tra l'altro avrebbe dovuto ritenersi consentito dall'art. 21 del regolamento condominiale, ove correttamente interpretato, atteso che il divieto ivi previsto riguardava la diversa ipotesi di non uso temporaneo dell'impianto stesso; in subordine la stessa disposizione condominiale introduceva un duplice criterio di determinazione della misura del concorso da parte di ciascun condominio alle spese in questione : per una metà in rapporto alla cubatura dei locali e per l'altra metà in relazione alla superficie radiante installata; nella fattispecie, essendo la superficie radiante divenuta pari a zero per l'avvenuto distacco, era dovuta al più la sola quota di spese rapportate alla cubatura dei locali. Resisteva il Condominio appellato chiedendo il rigetto del gravame e proponendo appello incidentale con riferimento alle domande riconvenzionali non accolte dal primo giudice.

L'adita Corte d'Appello di Trieste con la decisione n. 239/05, rigettava le proposte impugnazioni, confermando la sentenza impugnata, condannando l'appellante al pagamento delle spese del grado.

Ribadiva che una corretta interpretazione dell'art. 21 del regolamento condominiale, non consentiva al condomino di azzerare nel calcolo delle spese di riscaldamento neppure l'elemento costituito dalla superficie radiante, ciò in quanto il calcolo delle spese è unitario e non consente una distinzione tra le due componenti.

Avverso la predetta pronuncia, ricorre per cassazione il V. sulla base di 2 mezzi; l'intimato condomino resiste con controricorso.

Motivi della decisione

Osserva il Collegio che il ricorrente in data 16.2.11 ha chiesto il rinvio dell'odierna udienza in relazione all'imminente approvazione del disegno di legge 'recante modifiche alla disciplina del condominio degli edifici' approvato dal Senato della Repubblica in data 26.1.2001 e trasmesso alla Camera in data 26.1.11 per la successiva approvazione. Tale progetto prevede la riforma dell'art. 1118 c.c. nel senso di consentire al condomino di rinunciare, a certe condizioni, all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento. L'istanza non può essere accolta; invero, l'eventuale modifica dell'indicata norma non potrebbe avere rilievo nella presente causa, poiché la legge, secondo i principi generali, non può che disporre che per l'avvenire, mancando peraltro nel menzionato disegno di legge una specifica disposizione che riguardi i rapporti pregressi.

Passando all'esame del ricorso, con il primo motivo l'esponente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1369 e 1371 c.c. anche in relazione agli artt. 1102 e 1118 c.c. nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione.

Deduce che la corte d'Appello, ha erroneamente negato fondamento alla interpretazione da lui proposta dell'art. 21 del regolamento condominiale, che così recita: 'Spese per la manutenzione e l'esercizio dell'impianto di riscaldamento. Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuale ricostruzione dell'impianto di riscaldamento, nonché quelle relative al funzionamento dello stesso, vanno ripartite fra i condomini proprietari delle unità alle quali servono, per una metà in rapporto alla cubatura dei locati e per l'altra metà in rapporto alla superficie radiante installata. La non utilizzazione dell'impianto di riscaldamento da parte del singolo condomino non lo esonera dal concorrere alla quota spesa che gli sarebbe spettata in regime di utilizzazione..'. Secondo il ricorrente tale clausola va interpretata alla luce dei principi di cui agli artt. 1102 e 1118 c.c. 'sotto il profilo da un lato della facoltà per il comproprietario di apportare, alla cosa comune, a proprie spese, tutte quelle modificazioni necessarie al suo migliore godimento, nonché dall'altro lato, dell'obbligo, per il condomino che rinuncia all'uso di una parte comune dell'edificio condominiale (riscaldamento centralizzato) di partecipare al pagamento delle sole spese di conservazione e non anche di quelle relative all'uso stesso'. Ora - sempre secondo l'esponente - la corte di merito 'ha sbrigativamente negato che l'espressione ' non utilizzazione dell'impianto da parte del singolo condomino' potesse riferirsi ad ipotesi (alloggio temporaneamente non utilizzato e/o comunque non riscaldato; chiusura dei rubinetti dei radiatori ecc.) diverse rispetto al legittimo e consentito definitivo distacco, fisico e tecnico, sostanzialmente irreversibile ed oggettivamente verificabile, della singola unità abitativa dall'impianto condominiale centralizzato'. La doglianza appare fondata.

Questa S.C. al riguardo ha statuito che ' poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono 'obligationes propter rem' - e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi

dell'art. 1118, comma secondo, c.c., che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (purché questo non ne sia pregiudicato), con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma secondo, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; è invece obbligato a sostenere le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione di tale servizio, compensato dal maggiore calore di cui beneficia anche il suo appartamento (Cass. n. 08924 del 02072001). Il condomino, dunque, come ripetutamente affermato da questa Corte, 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 risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini (cfr: Cass. civ., sez. 2[^], sent. 25 marzo 2004, n. 5974; Cass. civ., sez. 2[^],; Cass. civ., sez. 2[^], sent. 12 novembre 1997, n. 11152). A tali considerazioni occorre aggiungere che non osta la natura contrattuale della norma impeditiva contenuta nel regolamento di condominio, poiché questo è un contratto atipico le cui disposizioni sono meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento (per la questione dell'interesse meritevole di tutela: Cass. n. 8038 del 02/04/2009; Cass. Sez. U, n. 4421 del 27/02/2007; Cass. n. 8038 del 02/04/2009; Cass. n. 2288 del 06/02/2004).

Pertanto, il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 comma quarto c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile. Il che non è ravvisarle, anzi è il contrario, quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato ed alla loro trasformazione in impianti autonomi, per un duplice ordine di ragioni: in primo luogo, giacché proprio l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine d'interesse generale rappresentato dal risparmio energetico, dette trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali; in secondo luogo, giacché la ratio atipica dell'impedimento al distacco, riscontrata dal giudice a quo, non può meritare la tutela dell'ordinamento in quanto espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale.

Passando al 2° motivo del ricorso, con esso l'esponente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1367, 1369, 1370 e 1371 c.c. anche in relazione agli artt. 1102 e 1118 c.c. nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. Deduce che la corte distrettuale non ha immotivatamente accolto neppure la sua domanda subordinata volta ad ottenere l'insussistenza, per il condominio distaccatosi dall'impianto di

riscaldamento centralizzato, quanto meno dell'obbligo di corrispondere quella parte delle relative spese che l'art. 21 del regolamento condominiale riconduce alla ' superficie radiante installata'.

La doglianza appare fondata, perché tale interpretazione non appare in contrasto con quanto disposto dalla norma regolamentare di cui trattasi.

Invero, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di merito non sembra che a ciò osti il criterio adottato dal regolamento basato per metà sulla cubatura dei locali e per l'altra metà sulla superficie radiante (determinata dal numero e dalle dimensioni dei termosifoni installati nell'appartamento, che comunque permangono).

Nella fattispecie, la superficie radiante ha seguito del distacco è divenuta pari a zero, ciò che autorizzerebbe l'esonero del condomino quantomeno dal pagamento a quella parte delle relative spese. D'altra parte, rilevato che il c.d. regolamento condominiale contrattuale ha natura - come si è sopra ricordato - di contratto atipico, nella fattispecie, l'opposto ipotizzabile interesse degli altri condomini ad avere un più vantaggioso riparto della spesa di riscaldamento, non sembra meritevole di tutela rispetto al contrapposto interesse del singolo condomino di poter fruire, attraverso l'utilizzazione di un impianto di riscaldamento individuale, di una riduzione dei costi sia sul piano finanziario che energetico.

Conclusivamente il ricorso dev'essere accolto con la conseguente cassazione della sentenza impugnata e con rinvio, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste.

P.Q.M.

accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste.