

Riscaldamento centralizzato, nulla clausola che vieta il distacco

Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può ledere i diritti spettanti ai condomini per legge o in base agli atti di acquisto e alle convenzioni (Cassazione civile, ordinanza n. 9387/2020).

Pubblicato il 09/06/2020



La clausola del regolamento condominiale che vieta al condomino di rinunciare all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato e distaccare le proprie diramazioni dall'impianto comune, è nulla (così come la delibera assembleare che vi dà applicazione) per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune.

Il regolamento condominiale, anche se di natura contrattuale, non può infatti derogare alle disposizioni richiamate dall'**art. 1138 quarto comma c.c.**, né menomare i diritti dei singoli condomini, così come risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

Lo ha affermato la *Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione*, con l'ordinanza 21 maggio 2020, n. 9387 (**testo in calce**).

Sommario

- **I fatti in causa**
- **I motivi di ricorso**
- **Regolamento condominiale e diritti del condomino**
- **Impianti di riscaldamento e risparmio energetico**
- **Conclusioni**

I fatti di causa

Una condomina citava in giudizio il condominio, chiedendo che venisse accertato che il distacco del proprio impianto termico dal riscaldamento centralizzato era legittimo e che pertanto era esentata dal contribuire alle spese di consumo e vincolata ai soli costi di conservazione dell'impianto.

All'esito dei giudizi di merito la Corte d'appello di Roma confermava la sentenza di rigetto pronunciata in primo grado.

La decisione muoveva dalla previsione contenuta all'art. 11 del regolamento contrattuale del condominio, che vietava espressamente il distacco del condomino dall'impianto centralizzato, mentre in punto di spese prevedeva l'obbligo di contribuzione da parte di tutti i condomini, anche se non abitavano l'appartamento, stabilendo che nessuno potesse rinunciare al riscaldamento.

La pronuncia veniva impugnata dalla condomina e la vicenda giungeva dinanzi alla Corte di Cassazione.

I motivi di ricorso

Con l'unico motivo di ricorso la ricorrente censurava l'interpretazione dell'art. 11 del regolamento condominiale, resa dalla corte di merito.

A suo avviso i giudici si sarebbero arrestati al mero tenore letterale della clausola, valorizzando soltanto il divieto di distacco dall'impianto centralizzato, quando invece era prevista anche la possibilità per i condomini di modificare gli elementi radianti con il consenso dell'amministratore.

Una facoltà che, a detta della ricorrente, avrebbe dovuto comprendere anche la possibilità per il condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato, in virtù del principio di solidarietà sociale e dell'interesse preminente al risparmio energetico, sanciti nel [D.Lgs. n. 102 del 2014](#), attuativo della direttiva CEE 2012/27/UE in materia di contabilizzatori individuali.

Il giudice di merito avrebbe quindi dovuto limitarsi ad accertare se il distacco dal riscaldamento centralizzato fosse pregiudizievole al funzionamento del sistema,

interpretazione aderente ai precetti legislativi citati, anche di matrice Europea, e pienamente conforme al principio di equità.

Regolamento condominiale e diritti del condomino

La Corte ribadisce che il regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 quarto comma c.c., e non può in alcun caso menomare i diritti spettanti ai condomini per legge o in base agli atti di acquisto e alle convenzioni.

La clausola del regolamento condominiale che vieta "in radice" al condomino di rinunciare all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato e distaccare le proprie diramazioni dall'impianto comune è quindi nulla, così come la delibera assembleare che vi dà applicazione, in quanto è violato il diritto individuale del condomino sulla cosa comune.

Ciò ovviamente a condizione che il distacco non sia fonte di uno squilibrio notevole per il funzionamento dell'impianto (in tal senso si vedano Cassazione civile sez. II, 02/11/2018, n. 28051; Cassazione civile sez. II, 12/05/2017, n. 11970; **Cassazione civile sez. II, 29/09/2011, n. 19893**).

Impianti di riscaldamento e risparmio energetico

L'assenza di pregiudizio al funzionamento dell'impianto termico comune legittima quindi il condomino al distacco e lo esonera, ai sensi dell'art. 1123 secondo comma c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, vincolandolo al solo pagamento dei costi di conservazione dell'impianto.

L'ordinamento - osserva la Corte - ha mostrato un evidente favore per il distacco dall'impianto centralizzato, privilegiando il preminente interesse generale del risparmio energetico, tant'è che nei nuovi edifici è esclusa la realizzazione di impianti termici centralizzati a favore dei soli impianti individuali.

Una tendenza confermata anche dalle previsioni contenute all'art. 26 della Legge n. 10 del 1991 (Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) e all'art. 9, comma 5 del **D.lgs. n. 102 del 2014**, che

testimoniano l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento al consumo effettivo.

Conclusioni

Muovendo da tali considerazioni la Corte ha accolto il ricorso e cassato la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello, chiamata ad accertare se il distacco dall'impianto centralizzato sia stato o meno pregiudizievole per il suo funzionamento e, in caso negativo, a dichiarare l'obbligo della condomina di contribuire alle sole spese di conservazione.

CASSAZIONE CIVILE, ORDINANZA N. 9387/2020 >> [SCARICA IL TESTO PDF](#)

(da www.altalex.com)

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Ordinanza 21 novembre 2019 - 21 maggio 2020, n. 9387

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente -

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rossana - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 16531/2015 proposto da:

L.F., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CRESCENZIO 9, presso lo studio dell'avvocato EMILIANO AMATO, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ANASTASIO II 79, presso lo studio dell'avvocato MARCO SABATINI, che lo rappresenta e difende;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 5185/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 07/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 21/11/2019 dal Consigliere Dott. ROSSANA GIANNACCARI.

Svolgimento del processo

1. Con atto di citazione regolarmente notificato, L.F. citò in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, il Condominio (OMISSIS), per chiedere accertarsi la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato effettuato l'(OMISSIS) e dichiararsi che era tenuta alle spese di conservazione dell'impianto centralizzato, con esonero della contribuzione alle spese di consumo; in via subordinata, chiese di accertare che, a seguito della totale eliminazione della superficie radiante, eseguita il (OMISSIS), fosse tenuta al pagamento, da tale data, per la contribuzione dei consumi di riscaldamento calcolata in relazione ai millesimi relativi alla superficie radiante.
2. All'esito dei giudizi di merito, svoltisi nel contraddittorio con il Condominio (OMISSIS), la Corte d'appello di Roma, con sentenza del 7.8.2020, confermò la sentenza di primo grado, che aveva rigettato la domanda.
 - 2.1. La corte di merito fondò la decisione sull'art. 11, del regolamento contrattuale del condominio, che conteneva un esplicito divieto di distacco del condomino dall'impianto centralizzato e che prevedeva, in materia di riparto delle spese, l'obbligo di contribuzione da parte di tutti i condomini, anche nei casi in cui non abitassero l'appartamento. Il regolamento stabiliva, inoltre, che nessun condomino potesse rinunciare al riscaldamento.
 - 2.2. La corte di merito dichiarò inammissibile, perchè nuova, la domanda relativa alla nullità dell'art. 11, del regolamento e rigettò la domanda subordinata perchè la modifica della ripartizione delle spese presupponeva una modifica delle tabelle millesimali, con procedimento al quale avrebbero dovuto partecipare in giudizio tutti i condomini.
3. Per la cassazione della sentenza d'appello, ha proposto ricorso L.F. sulla base di due motivi, illustrati con memoria illustrativa depositata in prossimità dell'udienza.
 - 3.1. Ha resistito con controricorso il Condominio (OMISSIS).

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., artt. 1369, 1371, 1374 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, perchè la corte territoriale avrebbe erroneamente interpretato l'art. 11, del regolamento contrattuale - che prevede il divieto di distacco dall'impianto centralizzato - sulla base del mero dato letterale mentre la norma ammetterebbe la possibilità per i condomini di modificare gli elementi radianti, con il consenso dell'amministratore. Tale facoltà dovrebbe comprendere anche la possibilità per il condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato, in virtù del principio di solidarietà sociale e dell'interesse preminente al risparmio energetico, sanciti nel D.L. n. 102 del 2014, in attuazione della direttiva CEE 2012/27/UE in materia di contabilizzatori individuali. Il giudice di merito avrebbe, quindi, dovuto accertare unicamente se il distacco dal riscaldamento centralizzato arrecasse pregiudizio al funzionamento del sistema. Tale interpretazione, oltre che aderente ai precetti legislativi, anche di matrice Europea, sarebbe altresì conforme al principio di equità.
 - 1.1. Il motivo è fondato.
 - 1.2. Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può, invero, derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4 e non può menomare i diritti che ai condomini derivino dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

1.3. La clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che vieti "in radice" al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, se il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento (Cassazione civile sez. II, 02/11/2018, n. 28051; Cassazione civile sez. II, 12/05/2017, n. 11970; Cassazione civile sez. II, 29/09/2011, n. 19893).

1.5. Le condizioni per il distacco dall'impianto centralizzato, vanno quindi ravvisate, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, nell'assenza di pregiudizio al funzionamento dell'impianto e comportano il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c., comma 2, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, il condomino che opera il distacco è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso.

1.6. Inoltre, l'ordinamento ha mostrato di privilegiare un favor per il distacco dall'impianto centralizzato, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico e, nei nuovi edifici, ha previsto l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali.

1.7. Non trascurabile è il richiamo alle previsioni di cui alla L. n. 10 del 1991, art. 26 (che al comma 5, prevede che "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio Delibera con le maggioranze previste dall'art. 1120 c.c., comma 2") nonchè della L. n. 102 del 2014, che impongono la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi (art. 9, comma 5); emerge da tale quadro normativo l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo.

1.8. La corte distrettuale ha erroneamente ritenuto che la questione della nullità dell'art. 11 del regolamento contrattuale introducesse una domanda nuova, mentre, invece, l'accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato e l'esonero dalla contribuzione alle spese di consumo, era stata oggetto di discussione e di contraddittorio tra le parti, come richiesto dalla giurisprudenza di questa Corte a seguito dell'intervento delle Sezioni Unite con le pronunce nn. 26943 e 26944 del 2014.

1.9. Il motivo deve pertanto essere accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che, sulla base dei principi sopra enunciati accerterà se il distacco dall'impianto centralizzato da parte della L. cagioni pregiudizio al funzionamento dell'impianto medesimo e, in caso negativo, dichiarerà che la medesima è tenuta alle sole spese di conservazione dell'impianto.

1.10. L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento del secondo motivo di ricorso, con cui si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 324 c.p.c. e art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, per violazione del giudicato esterno, costituito dalle sentenze n. 156/2008 e 1698/202 del Tribunale di Roma.

1.11. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 21 maggio 2020.