

# Condominio: il diritto al distacco dal riscaldamento centralizzato

**Autore:** Mazzei Martina

**In:** Giurisprudenza commentata

## Il caso

Tizio e Caio, condomini del Condominio Alfa, ricorrevano al Tribunale di Roma per ottenere l'accertamento della legittimità del distacco degli appartamenti di loro proprietà dall'impianto centralizzato di riscaldamento, con determinazione della quota di partecipazione a loro carico in relazione alle spese di esercizio, nonché di annullamento delle delibere assembleari con le quali era stata respinta la richiesta di autorizzazione al distacco ed erano stati approvati il consuntivo ed il preventivo per le spese di riscaldamento.

Il Tribunale rigettava la domanda ritenendo illegittimo il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento rilevando che l'art. 10 del regolamento condominiale non consente la rinuncia all'uso degli impianti comuni e statuisce l'obbligatorietà dei relativi canoni.

La Corte d'appello di Roma confermava la sentenza di primo grado e, per tale ragione, Tizio e Caio ricorrevano in Cassazione.

## Il motivo di ricorso

Con l'unico motivo di ricorso i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1371, 1102, 1118 e 1138 c.c. nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia. Secondo i condomini la Corte d'appello sarebbe incorsa in errore nel dare prevalenza alle pattuizioni contenute nel regolamento condominiale, a fronte della previsione dell'art. 1118 co.3 c.c. che conferisce al singolo condomino la facoltà di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, sempre che da ciò non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Nella specie, era stato dimostrato che il distacco aveva inciso sull'equilibrio termico dell'impianto di riscaldamento centralizzato in misura del 10%, e che i relativi importi erano stati corrisposti.

## La decisione della corte

La Corte di Cassazione, con la sentenza in epigrafe, ha accolto il ricorso ritenendo il motivo fondato.

La seconda sezione ha precisato che ai sensi dell'art. 1118 co. 4 c.c. **il diritto del condomino a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è disponibile e di conseguenza sono nulle le clausole dei regolamenti condominiali che vietino il distacco** (ex plurimis, Cass. 12580 del 18/05/2017; Cass. 12/05/2017, n. 11970).

Il regolamento condominiale può, invece, legittimamente obbligare il condomino rinunziante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato, poiché il criterio legale di ripartizione delle spese di gestione dettato dall'art. 1123 c.c. è derogabile.

Nel caso di specie, in cui regolamento condominiale che vieta il distacco è preesistente all'entrata in vigore dell'art. 1118 co. 4 c.c. la norma sopravvenuta incide, e non potrebbe essere altrimenti, sull'efficacia della clausola contrattuale, che viene meno.

Sulla base delle predette considerazioni, quindi, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso e cassato la sentenza impugnata con rinvio al giudice per un nuovo esame della domanda.

### Volume consigliato

<https://www.diritto.it/condominio-il-diritto-al-distacco-dal-riscaldamento-centralizzato/>