

Condominio: il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento non esonera il condomino dalle spese di gestione e di conservazione del servizio, ma solo dalle spese dell'uso

Autore: Redazione

In: Sentenze

Biancamaria Consales

È la decisione della seconda sezione civile della Suprema Corte di Cassazione, che con sentenza n. 8750 del 31 maggio 2012, ha rigettato il ricorso proposto da un Consorzio, proprietario di un locale interrato posto all'interno del condominio, condannato, nei precedenti gradi di giudizio, al pagamento delle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento condominiale, nonostante si fosse il distacco dell'immobile di sua proprietà dell'impianto.

Gli Ermellini hanno sostenuto che il Consorzio aveva sì chiesto ed ottenuto il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento del condominio, ma esso era stato autorizzato condizionatamente alla permanenza dell'obbligo di continuare a contribuire alle spese di proprietà dell'impianto, con esonero delle sole spese relative ai consumi.

“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 condominio non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, comma 2 c.c., che invece nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - ha affermato la Corte -, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento, con il conseguente esonero dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, rimanendo invece obbligato a sostenere gli oneri dell'eventuale peso

derivante dalle spese di gestione e di conservazione di tale servizio (risultando in caso contrario ingiustificatamente aggravata la posizione degli altri condomini, pur nella permanenza della proprietà comune dell'impianto stesso)".

In conclusione, il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale.

<https://www.diritto.it/condominio-il-distacco-dall-impianto-centralizzato-di-riscaldamento-non-esonera-il-condomino-dalle-spesse-di-gestione-e-di-conservazione-del-servizio-ma-solo-dalle-spesse-dell-uso/>