

Cassazione: condomino può rinunciare all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato

In materia condominiale, poiché tra le spese indicate nell'articolo 1104 del Cc, soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni propter rem, e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato con il conseguente esonero dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio, rimanendo comunque sempre obbligato a versare solo gli oneri relativi alle spese di gestione e di conservazione di tale servizio. È quanto afferma la **seconda sezione civile della Corte di Cassazione (sentenza n. 8750, depositata il 31 maggio 2012)**. Nel caso di specie un consorzio, era stato condannato, sia in prima che in secondo grado al pagamento delle spese di gestione a seguito dell'avvenuto distacco dall'impianti di riscaldamento centralizzato. La Corte distrettuale, rigettando il ricorso del distaccante, aveva spiegato che il distacco del Consorzio (distaccante) era stato volontario ed autorizzato dallo stesso condominio a condizione che il distaccante continuasse a contribuire alle spese di gestione dell'impianto medesimo (escluse, perciò quelle relative ai consumi), obbligazione quest'ultima alla quale era tenuto anche in virtù della giurisprudenza di legittimità pronunciata al riguardo (considerando, pertanto, irrilevante ogni richiesta di prova siccome superata dai documenti prodotti dallo stesso Consorzio, ovvero dalla delibera autorizzativa del distacco volontario, contenente anche l'indicazione delle modalità)". Proponeva così ricorso per cassazione, il distaccante. Rigettando, integralmente, il ricorso, la Corte di legittimità, richiamando la consolidata giurisprudenza sul punto, ha spiegato che "poiché tra le spese indicate nell'articolo 1104 del 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 2, c.c. che, invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - è legittima la rinuncia di un condominio 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 2, c.c., dall'obbligo a 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). È stato, perciò, puntualizzato che il condominio 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 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".

(Luisa Foti)



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 447343

Fax +39 081 447344

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it