

È pienamente legittima la delibera che mette a carico anche del condomino distaccato dall'impianto centralizzato le spese occorrenti per la nuova centrale termica

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1118 c.c.

precedenti giurisprudenziali: App. Roma, Sez. 4, sentenza del 21 settembre 2011

La vicenda

Un condomino, **già distaccatosi dall'impianto di riscaldamento centralizzato**, si rifiutava di sostenere **i costi per la sostituzione della centrale termica**.

Di conseguenza il condominio era costretto a richiedere al Giudice di Pace un decreto ingiuntivo nei confronti del distaccato. La richiesta della collettività veniva accolta ma il condomino moroso si opponeva, chiedendo **la revoca del decreto** o, in via subordinata, che fossero dichiarate d'ufficio nulle la delibera che aveva approvato il preventivo di spesa per l'acquisto della nuova centrale termica, nonché la delibera con la quale l'assemblea aveva approvato la ripartizione delle spese riferite alla sostituzione della caldaia e quella successiva nella quale l'assemblea aveva deciso che le spese di installazione della nuova caldaia fossero ripartite escludendo i condomini che non era mai stati allacciati all'impianto ma tenendo invece conto dei distaccati, da equiparare a tutti gli effetti agli altri condomini ancora allacciati all'impianto tecnico originario del condominio.

Il distaccato riteneva che **le spese per l'installazione di un nuovo impianto termico non andassero confuse con quelle relative alla semplice conservazione dell'impianto a cui era tenuto**.

In ogni caso riteneva violati non solo i criteri previsti dalla legge ma anche **il regolamento di condominio** secondo cui il riparto delle spese attinenti al riscaldamento, anche di manutenzione straordinaria, doveva avvenire **in proporzione alla superficie radiante degli elementi riscaldanti di ciascun appartamento, e quindi in base all'uso**.

Del resto riteneva anche che i lavori deliberati costituissero un'innovazione gravosa; di conseguenza era convinto che i condomini non interessati a trarne vantaggio potessero essere esonerati da qualunque contributo nella spesa.

L'opposizione non aveva successo e, quindi, il distaccato si rivolgeva al Tribunale insistendo perché fosse dichiarato illegittimo il decreto ingiuntivo e le delibere relative alla spesa della centrale termica.

Volume consigliato

La questione

È legittima la delibera che mette a carico anche del condomino distaccato dall'impianto centralizzato le spese occorrenti per la nuova centrale termica?

La soluzione

Il Tribunale ha dato torto al condomino distaccato.

In particolare il giudice di secondo grado ha sottolineato che il fatto del distacco, quand'anche legittimamente operato ed accettato dal condominio, **non comporta affatto che i condomini non più allacciati perdano la proprietà dell'impianto** e che, pertanto, possano ritenersi esclusi dalle spese correlate alla necessità di dismettere il vecchio impianto e di munirsi di una nuova caldaia secondo le norme vigenti.

Non si tratta del resto, di innovazione, ma di **spesa attinente alla conservazione dell'impianto**, in quanto esso era già esistente e la nuova caldaia è stata installata dal condominio a causa della vetustà della precedente.

Al distaccato, quindi, poteva richiedersi il pagamento pro quota delle spese relative alla nuova caldaia.

Del resto - come ha rilevato il Tribunale - il regolamento si è limitato a prevedere, per la ripartizione delle spese relative al funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione del riscaldamento, l'applicazione della tabella millesimale redatta in funzione della superficie radiante degli elementi di ogni singolo appartamento, **senza per questo escludere tutti coloro che, essendosi**

distaccati, non avevano più la superficie radiante inizialmente posseduta.

In ogni caso il Tribunale sottolinea come se è ovvio che le unità immobiliari mai allacciate all'impianto centralizzato siano escluse dal riparto, in quanto non proprietarie dell'impianto stesso, altrettanto non può dirsi per coloro che, proprietari in origine della centrale termica, solo successivamente si siano distaccati.

Le riflessioni conclusive

I condomini legittimamente distaccati dall'impianto di riscaldamento centralizzato sono esonerati dal pagamento delle spese di esercizio dell'impianto medesimo; **rimangono, invece, obbligati a contribuire alle spese straordinarie e di conservazione qualora l'impianto conservi, dopo il distacco, la natura di bene di proprietà comune**, con la possibilità per gli stessi condomini, in caso di ripensamento, di allacciare nuovamente la propria unità immobiliare all'impianto centralizzato.

A cambiare questi principi **non servirebbe neppure una formale dichiarazione dei condomini distaccati di essere disinteressati al nuovo impianto** e di non aver alcuna intenzione di riallacciarsi in futuro, perché, come stabilisce il cit. art. 1118 c.c., "Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni".

Al contrario deve essere annullata la delibera condominiale che pone a carico del condomino la partecipazione alle spese straordinarie e di conservazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento **nel caso in cui lo stesso si sia distaccato dall'impianto ma non abbia più la possibilità di un futuro riallaccio allo stesso.**

In tale ipotesi l'impianto risulta di esclusivo servizio di taluni condomini e quindi di loro esclusiva appartenenza con la conseguenza che solo a loro carico possono essere poste le spese necessarie all'installazione, alla conservazione ed all'uso dello stesso (Cass. civ., sez. II, 10/05/2012, n. 7182).

In tal caso quindi la Cassazione ha ritenuto legittimo l'esonero dei distaccati anche dalle spese straordinarie e di conservazione dell'impianto termico perché l'assemblea condominiale aveva deciso l'installazione di una nuova caldaia **dimensionandola solo per le esigenze dei condomini ancora allacciati**. Questa ingiusta decisione, aveva di fatto privato i distaccati di ogni possibilità di riallacciarsi al nuovo impianto; il fatto che tale riallaccio fosse stato precluso ad opera dello stesso condominio **faceva venir meno la ragione essenziale del mantenimento della comunione sull'impianto** e quindi impediva al condominio di richiedere, a qualsiasi titolo, contributi ai distaccati.

Nel caso esaminato dalla sentenza in commento, invece, non risulta che l'assemblea abbia stabilito alcuna riduzione di potenza dell'impianto.

Di conseguenza è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, **posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare.**

I distaccati sono comunque tenuti a pagare **le spese di manutenzione straordinaria** (cioè gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico), **le spese di conservazione** (relative alle operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi), **le spese per la "messa a norma"**.

A quanto sopra si deve aggiungere che il condomino che intende distaccarsi deve provare, **attraverso idonea documentazione tecnica**, oltre alla mancanza di "notevoli squilibri" tecnici, **l'assenza di aggravii di spesa** per i condomini che continueranno a servirsi dell'impianto condominiale (Cass. civ., sez. III, 3/11/2016, n. 22285).

In caso contrario si avrebbe **un pregiudizio economico per i condomini rimasti allacciati** in quanto da un lato anche coloro che non scaldano la propria unità beneficiano di fatto degli effetti della dispersione del calore erogato nelle unità contigue e, d'altro lato, la messa ed il mantenimento in funzione dell'impianto centralizzato comporta l'immissione di acqua calda non solo nelle tubazioni e nei radiatori interni alle unità immobiliari ma anche nelle tubazioni comuni.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/e-pienamente-legittima-la-delibera-che-mette-a-carico-anche-del-condomino-distacca-to-dallimpianto-centralizzato-le-spesse-occorrenti-per-la-nuova-centrale-termica/>