

Perugia, 31 gennaio 2018

Egr. Sig.

Egregio amministratore,

la questione del distacco del condòmino dal riscaldamento centralizzato è stata spesso oggetto di controversie; la giurisprudenza formatasi al riguardo ha poi indotto il legislatore a introdurre l'attuale art. 1118, ultimo comma, cod. civ., con legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013, e perciò certamente applicabile al tuo caso.

Recentemente, Cass. civ., sez. II, 12/05/2017, n. 11970, contrariamente a quanto in precedenza ritenuto dalla stessa Corte, ha affermato che ove il condòmino, nella ricorrenza del duplice presupposto che dal distacco non derivino né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto, né un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruire dell'impianto, legittimamente si distacchi dall'impianto centralizzato, deve ritenersi nulla la clausola del regolamento di condominio che ponga a suo carico la contribuzione alle spese di gestione dell'impianto medesimo.

Si tratta di una pronuncia piuttosto innovativa: la S.C., discostandosi dai propri precedenti, che erano nel senso di ammettere una clausola (di natura contrattuale) derogativa dei criteri di riparto delle spese, ex art. 1123 ss. c.c., tale da esonerare una o più unità immobiliari dal pagamento delle spese, ovvero aggravarne la contribuzione (Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2010 n. 6714, in *Diritto e giustizia online*, 2010, con nota di Gallucci, *Nulle le delibere condominiali che adottano a maggioranza un criterio di ripartizione delle spese difforme da quello legale*; Id., sez. II, 27 luglio 2006 n. 17101, in *Giust. civ. Mass.*, 2006) afferma la nullità della clausola regolamentare che, in presenza di distacco legittimo dall'impianto centralizzato, obblighi in ogni caso il condòmino che non goda ulteriormente del servizio alla contribuzione alle relative spese di gestione.

E' noto che il contrasto sorto in relazione alla possibilità che uno o più condòmini si distacchino dall'impianto centrale di riscaldamento era già stato positivamente risolto in giurisprudenza, la quale riteneva possibile tale evenienza quando: a) l'interessato, essendosi distaccato unilateralmente, avesse dimostrato che, dal suo operato, non fossero derivati né aggravii di spese per i residui fruitori dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2012, n. 13718); b) quando l'assemblea dei condòmini avesse autorizzato detto distacco, eventualmente modificando gli obblighi gravanti sui compartecipi in

base al regolamento di condominio (Cass. civ., sez. II, 30 novembre 1984, n. 6269); c) quando tale possibilità fosse espressamente consentita dal regolamento di condominio.

Il novellato art. 1118, comma 4, c.c., poi, recependo e, in parte, integrando gli arresti della menzionata giurisprudenza, attualmente prevede che *il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.*

Proprio su tale ultima disposizione, nonché sugli artt. 26, comma 5, della l. n. 10 del 1991 e 9, comma 5, della l. n. 102 del 2014 è incentrato il ragionamento della Corte.

La sentenza appena citata depone nel senso di una sostanziale indisponibilità del principio da parte del condominio, pur in sede regolamentare, con conseguente limite della sua autonomia privata e vero e proprio diritto soggettivo incompressibile, spettante al condòmino che intenda distaccarsi, in presenza dei presupposti di legge.

Nel nostro caso, da quanto ricavo seppur implicitamente dalla Sua mail, il condominio, preso atto della perizia attestante l'assenza di squilibri e di aggravii di spesa per i condòmini, ha deliberato di autorizzare il distacco per un condòmino nel 2015 e per altro condòmino nel 2016.

* * * * *

Le delibere sono state però adottate con voto contrario del soggetto che – a quanto vedo – ha anche intentato causa civile contro il condominio per l'errato calcolo dei millesimi, doglianza ritenuta a quanto pare fondata dalla Corte di Cassazione.

Poiché la o meglio le delibere non sono state impugnate, occorre chiedersi se esse possano essere qualificate nulle (con la conseguenza della loro impugnabilità senza limiti di tempo) o annullabili (con la conseguente decadenza, ormai maturata ai sensi dell'art. 1137, 2° comma, cod. civ.).

Secondo la giurisprudenza ormai unanime, sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 c.c., comma 2, tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128; Cass., Sez. II, 23 marzo 2016 n. 5814).

In particolare, in materia di delibere condominiali aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali l'assemblea stabilisce o modifica i criteri di ripartizione in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c., o dal regolamento condominiale contrattuale - essendo in tal caso necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini - dalle delibere con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza, di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., u.c. Infatti, l'adozione di criteri diversi da quelli previsti dalla legge o dal regolamento contrattuale, incidendo sui diritti individuali dei singoli condomini, può essere assunta soltanto con una convenzione alla quale aderiscano tutti i condomini, non rientrando nelle attribuzioni dell'assemblea che concernono la gestione delle cose comuni.

* * * * *

Per rispondere al Suo quesito, si tratta perciò di coordinare tra loro i principi, apparentemente contrastanti, espressi in tema di distacco dall'impianto centralizzato, e in tema di distinzione tra nullità e annullabilità delle delibere.

Il coordinamento va a mio parere effettuato come segue.

Le legittimità delle delibere condominiali che, nel dissenso di un condòmino, abbiano autorizzato il distacco, va valutata tenuto conto delle risultanze peritali, nel senso che la o le delibere sono valide se e in quanto le perizie attestino una situazione di fatto veritiera.

Processualmente, il condòmino dissenziente potrebbe a mio giudizio tuttora impugnare le delibere.

In tesi, il condòmino potrebbe infatti proporsi di sostenerne la nullità per violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese; il condominio d'altra parte potrebbe efficacemente difendersi sostenendo in giudizio la ricorrenza delle condizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 1118 cod. civ., allegando le precedenti perizie.

Mi sembra che la questione si giochi molto in punto di fatto, o meglio di consulenze tecniche.

* * * * *

Fino a quando il condòmino dissenziente non impugna la o le delibere, queste devono essere da Lei ritenute valide ed efficaci.

Di conseguenza, i condòmini distaccati a mio parere dovevano contribuire al riscaldamento centralizzato solo finché sono stati attaccati allo stesso (salvo il contributo alla manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma).

* * * * *

Lei non è tenuto, secondo me, a procedere a controperizia; il relativo onere spetta al condòmino dissenziente. Se Lei volesse avere una base ancora più forte per sostenere la legittimità dell'operato del condominio (o correlativamente volesse verificare se effettivamente il dissenziente abbia ragione), si potrebbe procedere a nuova perizia (ma se poi le risultanze sono al condominio sfavorevoli, sarà molto arduo difendersi in un eventuale giudizio: io non farei nulla).

* * * * *

Non c'è bisogno che l'assemblea deliberi di nuovo al riguardo; anzi, forse fornirebbe al dissenziente uno spunto per un'impugnativa.

* * * * *

Le assemblee – o meglio le relative delibere – in cui i condòmini distaccati hanno presentato le perizie non sono affatto da considerarsi nulle, per le motivazioni che precedono. Infatti, il condominio ha deliberato in conformità alle loro richieste, tenuto conto delle risultanze a sua disposizione in quel momento, e tenuto conto della norma più volte citata di cui all'art. 1118 cod. civ.; al contrario, un eventuale rifiuto avrebbe esposto il condominio a possibili controversie; e un'eventuale clausola regolamentare che avesse impedito il distacco sarebbe stata, come visto sopra, nulla.

Ciò non toglie – ripeto – che il dissenziente possa oggi, a mio parere, processualmente proporre l'impugnazione. L'esito nel merito è tutt'altra cosa, come visto sopra.

Se lo facesse, si dovrebbe sostenere:

- la tardività (argomento piuttosto debole ma senz'altro da spendere);
- la veridicità e fondatezza delle perizie iniziali;
- la ricorrenza perciò dei presupposti per autorizzare il distacco ai sensi dell'art. 1118 cod. civ.

Il presente parere è stato fornito senza aver esaminato la sentenza della S. C. di cui Lei parla nella mail, sentenza che però a quanto ho capito parla solo dei millesimi (mi riservo ogni eventuale modifica se leggerò la sentenza in questione).

Spero di essere stato sufficientemente chiaro, ma rimango a Sua disposizione per qualsiasi approfondimento.

Cordiali saluti.

Avv. _____