

## PROFESSIONE

# Il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento e la residua contribuzione alla gestione

### 1. La persistenza del fenomeno della separazione

E' noto che nonostante l'ormai risalente disciplina agevolativa della trasformazione dell'impianto centrale di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas (art. 26, comma 2, in relazione all'art. 8, lett. g, legge 8 gennaio 1991, n. 10) continua con frequenza a verificarsi una situazione conflittuale tra il condominio ed il singolo partecipante che abbia operato il distacco delle rispettive diramazioni dall'impianto centrale.

La suindicata disciplina legislativa, infatti, oltre a prescrivere il raggiungimento di un *quorum* che, per quanto agevolato, è comunque considerevole ("*maggioranza delle quote millesimale*": in pratica 501 millesimi), comporta altresì una complessa opera di progettazione ed installazione, nell'intero fabbricato, di impianti unifamiliari, a cura del condominio stesso, in conformità agli standard imposti dalle esigenze della sicurezza e del risparmio energetico.

Le obiettive difficoltà che si incontrano nell'attuazione della legge n. 10/91 - anche per il vasto contenzioso giudiziale cui ha dato origine - lasciano, quindi, ampio spazio alle vicende derivanti dall'iniziativa unilaterale del singolo condomino che distacchi il rispettivo apparta-

mento dall'impianto centrale di riscaldamento.

Spesso, inoltre, il condomino è indotto al distacco a causa dell'inefficienza dell'impianto condominiale, laddove per vizio originario, progettuale o costruttivo, non sia possibile erogare un idoneo servizio di riscaldamento in tutte le porzioni ricomprese nell'edificio, specie in quelle site all'ultimo piano.

Al riguardo si è consolidato, infatti, il principio di diritto secondo cui l'insufficiente erogazione del calore non legittima di per se un esonero dal contributo alle spese di gestione, non potendosi configurare, nei confronti del condominio, un rapporto di natura sinallagmatica in cui operi l'eccezione di inadempimento (Cass. sez. un., 26 novembre 1996, n. 10492; in senso conforme Cass. 28 agosto 2002 n. 12596).

Il condomino non sufficientemente riscaldato può certamente sollecitare gli interventi di adeguamento necessari a potenziare l'efficienza del servizio; tuttavia il costo e l'invasività di tali interventi inducono con frequenza i restanti condomini ad astenersi dall'assumere le iniziative necessarie ad una ottimale redistribuzione del calore tra le porzioni dell'intero edificio.

Di qui la persistenza del fenomeno del distacco unilaterale, talvolta percepito soggettivamente

come una sorta di emancipazione dalla restante collettività.

### 2. I punti fermi nella giurisprudenza

E' utile ricostruire sinteticamente lo stato dell'arte pretoria.

Al riguardo deve distinguersi, in primo luogo, la questione relativa alla *liceità* del distacco rispetto a quella riguardante gli *effetti* che il distacco medesimo provoca sulle obbligazioni contributive tra i condòmini.

La prima è questione concernente il regime della proprietà in senso stretto; la seconda attiene, invece, ad un profilo di carattere obbligatorio.

E' evidente che la questione contributiva si pone solo a fronte di un distacco lecito.

#### 2.1. Il distacco lecito

Presupposto per l'ammissibilità del distacco delle diramazioni dall'impianto centrale di riscaldamento è, in linea generale, la dimostrazione che da tale iniziativa non deriva uno squilibrio termico pregiudizievole ai fini della regolare erogazione del servizio (in tal senso, da ultimo, Cass. 25 marzo 2004 n. 5974).

L'impianto centrale è, infatti, progettato e realizzato in funzione dei complessivi volumi

## Il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento...

dell'edificio, tenendo conto, in particolare, della dispersione di calore attraverso i solai e della necessità di conferire un apporto calorico anche alle parti comuni; il distacco di talune diramazioni potrebbe, quindi, nuocere all'equilibrio complessivo del sistema.

Occorre, poi, esaminare il regolamento di condominio: una norma accettata da tutti i condòmini, avente efficacia contrattuale, può infatti vietare la rinuncia al servizio del riscaldamento; in tal caso il distacco è, comunque, illecito, anche nel caso si dimostri l'assenza di qualsiasi pregiudizio (v. Cass. 21 maggio 2001 n. 6923)

### 2.2 L'incidenza sulla contribuzione

Può farsi risalire agli anni 1996-97 la svolta giurisprudenziale che ha posto le basi per stabilire le conseguenze, sul piano contributivo, del distacco lecitamente operato.

In particolare con le sentenze in data 20 novembre 1996 n. 10214 ed in data 12 novembre 1997 n. 1152 la Corte di Cassazione ha evidenziato la diversa natura e, conseguentemente, la diversa disciplina cui sono soggette le due categorie di spese inerenti all'impianto centrale di riscaldamento: quelle per la conservazione del bene comune - ivi comprese le spese per l'eventuale adeguamento tecnico - attengono alla situazione di comproprietà tra i condòmini (obbligazioni *propter rem*) e si ripartiscono secondo il valore relativo di ciascuna unità immobiliare ai sensi dell'art. 1123,

comma 1, c.c.(c.d. tabella A); quelle per l'uso del bene comune presuppongono, invece, che il condòmino sia effettivamente in condizione di godere del relativo servizio e si ripartiscono in ragione della misura del godimento ai sensi dell'art. 1123, commi 2 e 3, c.c..

Tale distinzione ha consentito di circoscrivere la preclusione stabilita dall'art. 1118, comma 2, c. c., nel senso cioè di riferire il divieto del c.d. abbandono liberatorio (non si può rinunciare alla situazione di condominio per sottrarsi alla relativa contribuzione), alle sole spese inerenti alla "conservazione", in conformità alla lettera della citata disposizione.

Il condòmino che si distacca rimane bensì comproprietario dell'impianto centrale e continua, quindi, a sopportare gli oneri *propter rem* inerenti alla manutenzione del bene comune; ma non può, invece, essere ancora chiamato a contribuire alle spese di consumo o di esercizio, vale a dire di fruizione di un servizio che non gli sia più reso.

Tuttavia la sottrazione alla contribuzione al servizio incontra un significativo temperamento, in quanto il condòmino che si è distaccato deve, comunque, accollarsi gli eventuali maggiori oneri che gli altri condòmini incontrano, nelle successive gestioni, a seguito della diminuzione del numero dei contribuenti.

In altri termini l'esonero dalle spese di esercizio è configurabile solo allorché al distacco dell'unità immobiliare consegua una proporzionale riduzione dei consumi; se ciò

non si verifica, il maggior onere deve essere assunto dal condòmino che vi ha dato causa.

La ragione di tale accollo è diversamente giustificata nelle due sopracitate sentenze della Suprema Corte: Cassazione n. 10214/96 invoca il principio generale di autoresponsabilità a carico di colui che ha determinato il maggior onere di gestione, mentre Cass. n. 11152/97 configura l'accollo come "compensazione della protezione calorica" che continua ad essere apportata all'unità immobiliare che pur si è distaccata, in ragione della collocazione della stessa all'interno del fabbricato.

Di tali ragioni giustificative la prima pare senz'altro persuasiva e conforme al principio generale del *neminem laedere*, secondo cui l'iniziativa di ciascuno non può nuocere alla sfera patrimoniale altrui; la seconda è in se opinabile, in quanto è ben possibile che un maggior onere a carico degli altri condòmini non sia correlato o, comunque, non sia proporzionale ad una fruizione residuale del servizio da parte dell'appartamento che si è distaccato.

Piuttosto il persistente godimento indiretto del riscaldamento potrebbe fornire un criterio *integrativo* per la determinazione della residua contribuzione a carico del condòmino che si è distaccato nel senso, cioè, che ai fini del calcolo della quota di partecipazione alle spese per l'uso si deve tener conto non solo dell'indotto aggravio di oneri a carico degli altri condòmini ma anche della misura residuale di godimento passivo, derivante dall'inserimento dell'unità immobiliare in

## *Il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento...*

un fabbricato dotato di impianto centrale.

Occorre, infine, precisare che, analogamente a quanto osservato in punto di liceità del distacco (*supra*, 2.1), una norma di regolamento, vincolante contrattualmente tutti i condòmini, può escludere qualsiasi esonero anche dalle spese di esercizio, così completando il divieto già stabilito *ex lege* con riferimento alle spese di conservazione (art. 1118, comma 2, c.c.).

E' evidente che in tal caso l'eventuale distacco, pur se lecito, è del tutto ininfluenza sulla ripartizione del debito contributivo.

Di recente la Corte Suprema ha, poi, chiarito che la previsione "dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio" è riconducibile non già alle disposizioni regolamentari in senso stretto bensì a quelle che "attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condòmini" e, quindi, sono modificabili solo con l'unanimità dei consensi (Cass. 28 gennaio 2004, n. 1558).

### **2.3. L' onere della prova**

L'orientamento giurisprudenziale è nel senso che incombe al condomino che si distacca fornire, in caso di contestazione, la dimostrazione dei presupposti sia per la liceità del distacco sia per l'esonero dalla contribuzione alle spese di esercizio dell'impianto centrale di riscaldamento.

E' infatti consolidato il principio secondo cui la rinuncia al servizio è legittima se l'interessato dimostra che, dal suo opera-

to, non derivano né aggravati di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né uno squilibrio termico nell'erogazione del calore (Cass. 14 febbraio 1995 n. 1597; Cass. 20 febbraio 1998 n. 1775; Cass. n. 6923/01 cit.; Cass. n. 5974/04 cit.).

### **3. Questioni aperte**

Le questioni sulle quali la giurisprudenza non ha ancora fornito una soluzione univoca attengono essenzialmente alla compatibilità, con le vigenti tabelle millesimali, del nuovo assetto contributivo derivante dal lecito distacco dall'impianto centrale di riscaldamento.

Ove, infatti, sia vigente una specifica tabella millesimale per la ripartizione delle spese di esercizio dell'impianto non pare ammissibile che l'iniziativa unilaterale di un condomino possa condurre di per sé alla modifica dei valori in essa indicati.

Vi osta non solo una questione di principio, inerente alla modificabilità della tabella millesimale solo con il consenso di tutti i partecipanti, ma anche una ragione sostanziale, in quanto il pur lecito distacco lascia ancora aperto il problema della sussistenza di una residua contribuzione alle spese per l'uso dell'impianto.

Si potrebbe, quindi, sostenere che alla revisione della tabella sulla gestione del riscaldamento, in caso di contestazione, si deve pervenire in sede giudiziale previa instaurazione del contraddittorio tra tutti i partecipanti in tal senso si è orientata una recente

pronuncia della Suprema Corte, secondo la quale una domanda volta ad ottenere di essere esonerato dalle spese di erogazione del servizio del riscaldamento, fondata sul presupposto della dotazione di impianto autonomo, implica una "modifica di fatto delle tabelle millesimali che, stante la loro natura contrattuale, non possono essere modificate che con il consenso di tutti i condòmini", con conseguente necessità di integrare, in giudizio, il contraddittorio nei riguardi di ciascuno di costoro (Cass. 9 luglio 2004 n. 12743).

E' evidente che tale soluzione è suscettibile di disincentivare in modo considerevole il fenomeno del distacco unilaterale e di ridimensionare notevolmente la portata del principio di diritto, già formulato negli anni 1996/97, secondo cui le spese per l'uso sono correlate alla fruizione del servizio, vale a dire alla veste di utente piuttosto che a quella di comproprietario.

In caso di disaccordo con gli altri condòmini, infatti, colui che si è pur lecitamente distaccato resterebbe obbligato, dalla vigente tabella millesimale, all'integrale contribuzione, sino al passaggio in giudicato della pronuncia di revisione adottata nei confronti di tutti i partecipanti (in ragione della efficacia costitutiva e, quindi, irretroattiva della relativa sentenza v. Cass. 8 settembre 1994 n. 7696; Cass. 2 giugno 1999 n. 5399).

Una soluzione meno dirompente è stata adottata dal Tribunale di Roma, con la sentenza n. 20390 in data 1 luglio 2004, ove si argomenta che "il distacco non giustifica di per sé alcun automatico esonero dalla contribuzione all'uso dell'impianto, in quanto spetta di

## Il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento...

regola all'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni regolative della ripartizione delle spese (art. 1138, commi 1 e 3, c. c.), stabilire l'eventuale diversa misura contributiva".

Nel caso, poi, l'assemblea resti inerte o adotti una deliberazione ritenuta, dal condomino interessato, non soddisfacente, si precisa che è onere di costui agire in giudizio e fornire la dimostrazione della (minore) misura in cui fruisce dell'impianto centrale e dei (minori) aggravii di spesa arrecati ai restanti condomini.

Nelle more del giudizio, instaurato nei riguardi del condominio complessivamente rappresentato dall'amministratore, l'assemblea deve, comunque, - anche secondo la citata pronuncia di merito - continuare ad applicare le vigenti tabelle millesimali, almeno fino alla maturazione di una pronuncia definitiva.

Tale soluzione ha, però, il vantaggio pratico di circoscrivere il contenzioso al confronto tra il condomino che si è distaccato ed il condominio, unitariamente inteso, in luogo di instaurare una lite con ciascuno dei condòmini; consente, inoltre, che la questione relativa alla ripartizione delle spese di esercizio, dopo il distacco di uno o più partecipanti, possa essere affrontata in assemblea secondo il principio di maggioranza, evitando la difficile ricerca della unanimità dei consensi..

Il fondamento normativo è rinvenuto nel contenuto tipico del regolamento di condominio in senso stretto, quale previsto dall'art. 1138, comma 1, c. c., ove sono specificamente ricomprese anche "le norme circa ... la riparti-

zione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino" disposizione alla quale la prassi giurisprudenziale non ha sinora attribuito l'importanza che merita e che può legittimare, ai sensi del successivo comma 3, l'approvazione in assemblea, con la maggioranza qualificata ivi richiamata (art. 1136, comma 2, c. c.: maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno mm. 500), una nuova disciplina sul concorso dei condomini alle spese per l'uso dell'impianto di riscaldamento.

Potrebbe obiettarsi che per tale via l'assemblea finisce per interferire sulla sfera patrimoniale esclusiva di ciascun condomino e, quindi, su quei "diritti" ed "obblighi" dei singoli partecipanti che, invece, secondo lo stesso comma 1 dell'art. 1138 c. c., costituiscono limite invalicabile all'ambito di operatività del regolamento condominiale in senso stretto.

Senonché deve considerarsi che l'ormai consolidato *ius receptum* in ordine al criterio legale di ripartizione delle spese di esercizio (*supra* 2.2) ha evidenziato che gli oneri relativi al servizio del riscaldamento sono posti a carico dei condòmini in misura proporzionale al godimento che ciascuno di essi è in

grado di trarne, ai sensi dell'art. 1123, commi 2 e 3, c. c., ditalché l'eventuale esonero - o la minore contribuzione - del condomino che distacca le rispettive diramazioni non costituisce una eccezione bensì una attuazione del principio legale che regola il concorso in tale tipo di spese.

La nuova disciplina approvata dall'assemblea a maggioranza, ai sensi dell'art. 1138, comma 3 c. c. sarebbe pertanto meramente attuativa del criterio legale di ripartizione fondato sulla misura dell'uso e priva, quindi, di qualsiasi incidenza sulla sfera patrimoniale di pertinenza esclusiva del singolo condomino.

Mi rendo conto, infine, che con tale soluzione viene infranto quello che per taluni è un dogma, vale a dire la natura contrattuale *ex se* di ogni tabella millesimale, con la conseguente necessità che ogni modifica incontri il consenso unanime; ma in ordine alla fruizione dei servizi appare del tutto ragionevole che la disciplina sia più flessibile ed elastica rispetto a quella riservata all'esplicazione in senso stretto delle posizioni di natura reale e delle connesse obbligazioni *propter rem*. ■

Franco Petrolati

