

Con sentenza n. 24976 del 19 agosto 2022, la seconda sezione civile della Corte di cassazione si è occupata del tema relativo alla disposizione assembleare della dismissione generalizzata dall'impianto centralizzato del condominio e di quello inerente al riconoscimento della facoltà individuale di ciascun condomino di provvedere alla disattivazione da un impianto che continua a funzionare per gli altri condòmini.

In ordine al primo tema, opera - secondo la L. 9 gennaio 1991, n. 10 - il governo del principio delle maggioranze prescritte per la dismissione dall'impianto centralizzato, il che postula che la collettività dei condòmini sia interessata al distacco. Secondo la giurisprudenza di legittimità, la delibera dell'assemblea dei condòmini di eliminare l'impianto di riscaldamento centralizzato, per far luogo ad impianti autonomi, richiede il consenso unanime dei condòmini, in quanto configura non una semplice modifica, ma una radicale alterazione della cosa comune nella sua consistenza materiale e nella sua destinazione: radicale alterazione obiettivamente pregiudizievole per tutte le unità immobiliari già allacciate e in contrasto con il disposto di cui all'art. 1120, comma 2, c.c. - secondo la formulazione vigente *ratione temporis* -, che vieta le innovazioni, le quali rendano le parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente. Ma a prescindere da tale volontà collettiva, resta fermo comunque il diritto potestativo di ciascun condomino di abdicare dall'uso dell'impianto comune di riscaldamento, affinché possa costituirsi un impianto autonomo, sempre che l'interessato provi che dal distacco deriverà una effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio e non si verificherà un pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto centrale stesso: segnatamente che da tale disattivazione non derivi né un ,aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione dei servizi (Cass. civ., sez. II, 29 marzo 2007, n. 7708; Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2006, n. 15079). Tale facoltà è espressamente recepita dall'ordinamento, posto che l'art. 1, lett. I), del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 prevede la possibilità per il condomino di installare un impianto termico a risparmio energetico, previo distacco dall'impianto centralizzato.

È evidente che la deliberazione assembleare del distacco generalizzato dall'impianto centralizzato e la facoltà del singolo condomino di distaccarsi operano su piani diversi: nel primo caso è dismesso l'intero impianto, nel secondo l'impianto resta in funzione, ma singoli condòmini decidono di non avvalersene. In tale ultimo caso non è interessata l'operatività di un servizio comune, che resta attivo, pur dovendosi prendere atto della rinuncia di singoli condòmini ad avvalersene.

Da ultimo, l'art. 1118 c.c., come modificato dalla legge n. 220, 11 dicembre 2012, consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato - di riscaldamento o di raffreddamento - condominiale allorché una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condòmini, e dell'insussistenza di tali pregiudizi quel condomino deve fornire la prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi (Cass. civ., sez. VI, 3 novembre 2016, n. 22285).

In siffatta evenienza, il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia -, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa.

A questo approdo si coniuga il rilievo secondo cui è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che vieti in

radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il suo distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento né aggravio di spesa per gli altri partecipanti.

## Riferimenti Normativi:

- art. 1118 c.c.
- L. 9 gennaio 1991, n. 10
- L. 11 dicembre 2012, n. 220
- art. 1120 c.c.
- art. 1118, c.c.
- art. 1120, c.c.
- l. 9 gennaio 1991, n. 10
- l. 11 dicembre 2012, n. 220