

Corte di Cassazione Sez. Civ. - Ord. del 03.04.2012, n. 5331

Presidente Goldoni - Relatore Bertuzzi

Fatto e diritto

La Corte, letto il ricorso proposto, con atto notificato il 4 ottobre 2010, da P.C. per la cassazione della sentenza n. 936 del 23 giugno 2010, notificata il 6 settembre 2010, con cui la Corte di appello di Genova aveva confermato la pronuncia di primo grado che aveva rigettato la sua impugnativa avverso la delibera del Condominio di via (...) di Genova, che aveva respinto la sua richiesta di distacco dell'immobile di sua proprietà, destinato ad autorimessa, dall'impianto di riscaldamento centralizzato, avendo rilevato il giudice di secondo grado che, sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio il distacco, pur non dando luogo a squilibri termici, per effetto del venir meno dell'obbligo dell'attrice di contribuire alle spese per i consumi, avrebbe provocato un conseguente aggravio delle spese per gli altri condomini, tenuto conto che, sulla base dell'insegnamento della Corte di Cassazione, il distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato non può ritenersi legittimo nei casi in cui esso comporti una maggiore spesa a carico degli altri condomini che continuano ad usufruirne; letto il controricorso del Condominio di via (...) di Genova considerato che l'unico motivo di ricorso denuncia omessa insufficiente e contraddittoria motivazione e/o violazione e falsa applicazione degli artt. 117, 118 e 1120 cod. civ., assumendo che, diversamente da quanto affermato dalla sentenza impugnata il distacco dei singoli condomini dall'impianto di riscaldamento rappresenta un vero e proprio diritto nei casi in cui esso non determini inconvenienti o squilibri tecnici nel suo funzionamento e non comporti un aggravio di spese, sicché in presenza di tali condizioni, che pure erano state accertate dal consulente tecnico, la delibera impugnata avrebbe dovuto essere considerata nulla, aggiungendo che la Corte di appello, interpretando erroneamente le conclusioni della consulenza tecnica, non ha considerato che la riduzione dei consumi ed il minor aggravio di spesa per i restanti condomini costituivano la logica conseguenza del distacco ed era pertanto un dato pacifico; vista la relazione redatta ai sensi dell'art.380 bis cod. proc. civ. dal consigliere delegato dott. Mario Bertuzzi, che ha concluso per la fondatezza del ricorso osservando che:

” il motivo appare fondato, avendo la Corte di appello, con motivazione errata giuridicamente ed anche contraddittoria, fondato la propria statuizione di rigetto mediante richiamo alle risultanze ed alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, che aveva escluso che il distacco potesse avere conseguenze negative sulla funzionalità dell'impianto ovvero che potesse provocare un aumento delle spese di gestione, aggiungendo, tuttavia che, per effetto del venir meno della contribuzione da parte dell'attrice alle spese di gestione, di fatto il distacco avrebbe aumentato le spese a carico degli altri condomini’ ;

- ” che tale ragionamento si pone in contrasto con l'orientamento di questa Corte secondo cui il condomino può rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo al pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto è tenuto a partecipare a quelle di gestione dell'impianto se e nei limiti in cui, il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini (Cass. Il. 16365 del 2007; Cass. n. 7518 del 2006).

- che, in particolare sulla base di tale orientamento emerge che la condizione ostativa dell'aggravio delle spese condominiali va collegata, quale conseguenza diretta, al fatto del distacco puro e semplice, non già alla circostanza che, per effetto di esso, la quota dei consumi gravante sul condomino distaccatosi potrebbe andare a carico degli altri, trattandosi questa di una evenienza non necessaria né obbligata, che si pone altresì in contrasto con il principio che il condomino distaccatosi è tenuto a partecipare alle spese di gestione dell'impianto se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio “;

- che, nel caso di specie, la sentenza impugnata ha escluso la sussistenza della condizione ostativa

come sopra considerata, precisando, mediante richiamo alla consulenza tecnica d'ufficio, che il distacco non aveva provocato alcun aggravio di spese complessive; rilevato che la relazione è stata regolarmente comunicata al Procuratore Generale, che non ha svolto controsservazioni e notificata alle parti e che la sola parte ricorrente depositò lato memoria;

ritenuto che le argomentazioni e la conclusione della relazione meritano di essere interamente condivise, apparendo rispondenti sia a quanto risulta dall' esame degli atti di causa che all' orientamento della giurisprudenza di questa Corte sopra indicato, cui questo Collegio ritiene di dover dare piena adesione;

che, pertanto, il ricorso è accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata e la causa va rinviata, anche per la liquidazione delle spese, ad altra Sezione della Corte di appello, che si atterrà nel decidere al seguente principio di diritto: ' Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini; ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune“,

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese, ad altra Sezione della Corte di appello di Genova.

Depositata in Cancelleria il 03.04.2012