

## Il punto sul “distacco”

di Luigi Salciarini \*

La parola “distacco” ha ormai assunto, nell’universo condominiale, un significato univoco: utilizzandola non ci si può riferire che al distacco unilaterale dall’impianto condominiale per il riscaldamento, altri significati non sono dati.

Tale identificazione tra una singola parola e uno specifico fenomeno non è un caso, il “distacco”, infatti, costituisce una vera e propria “eccezione” all’interno del complesso delle regole che la legge ha posto come disciplina del fenomeno “condominio”.


A comprova, può bastare il riferimento al chiaro disposto dell’art. 1119 c.c. secondo cui *“Le parti comuni dell’edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l’uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.”*

Se è vero che il “distacco” non costituisce una vera e propria “divisione” (con la quale, in realtà, ciascuno dei comproprietari porta a casa un “pezzetto” di bene comune), certamente è altrettanto fondato affermare che un qualche effetto divisionale pure lo comporta, fosse solo per la separazione che si verifica in ordine alla gestione ordinaria dell’impianto.

Tra l’altro, che non sia una vera e propria divisione lo testimoniano anche le nuove regole introdotte dalla c.d. “riforma del condominio” (legge n. 220/2012, in vigore dal 18/6/2013) le quali, precisano espressamente, che *“in tal caso il rinunziante (cioè, il “distaccante” – ndA) resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell’impianto e per la sua conservazione e messa a norma.”*

Insomma, col distacco, una parte dell’impianto si separa (quella oltre la “diramazione” di cui all’art. 1117 c.c.) ma un’altra (quella allocata prima) rimane in comproprietà tra i condomini (compreso il distaccato).

Inoltre, anche un’altra norma condominiale si pone in contrasto col fenomeno del “distacco” ed è l’art. 1118 c.c. (e segnatamente i commi 2 e 3) secondo cui *“Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all’obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d’uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.”*



---

Non v'è dubbio, che l'ipotesi della separazione dall'impianto centralizzato per il riscaldamento da parte del singolo condomino costituisce un evento dirompente all'interno del condominio.

A ben vedere, infatti, non c'è nulla di meno "condominiale" del "distacco" che infrange la compagine dei comproprietari e separa i loro destini (in realtà, legati indissolubilmente dalla loro compresenza all'interno dell'edificio).

Ma tant'è, e come si vedrà, la giurisprudenza prima e il legislatore della riforma poi hanno consacrato tale fattispecie agli altari della piena legittimità.

Fatta questa breve premessa, è possibile affrontare l'analisi della fattispecie, nella specifica ottica di fare un po' il "punto della situazione" di questa particolare fattispecie, ormai a 10 anni dalla "riforma".

Per far ciò, va prima individuato un punto di demarcazione normativo costituito dalla citata "novella" di cui alla legge n. 220/2012 e che rappresenta un vero e proprio spartiacque, tanto che non è avventato argomentare utilizzando i concetti di "ante" e di "post".

Prima dell'introduzione della specifica norma prevista dal "nuovo" art. 1118 c.c. (*"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."*) un'imponente giurisprudenza (chiaro sintomo dell'interesse che la fattispecie ha suscitato tra i condomini) aveva affrontato l'interpretazione delle fattispecie individuando i seguenti principi applicabili:

- a) il singolo condomino può staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento (senza necessità di ricevere l'unanimità dei consensi da parte degli altri condomini) alla duplice condizione che dal distacco non derivi né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto, né un aggravio di spese per coloro che continuino ad usufruire dell'impianto (Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2012, n. 13718; App. Roma, 22 febbraio 2012; Trib. Roma, 15 novembre 2011; Trib. Campobasso, 2 maggio 2011; Trib. Milano, 10 novembre 2009; Trib. Salerno, 6 ottobre 2009; Trib. Torino, 20 aprile 2009); al contempo, e in base alla stessa impostazione, non è necessaria nemmeno l'autorizzazione da parte dell'assemblea (Trib. Roma, 22 febbraio 2012);
- b) il condomino "distaccato" è tenuto a provare le predette circostanze (che, cioè, dal suo "distacco" nessun danno – squilibrio termico e/o aggravio di spese – deriva per gli altri condomini: cfr. Trib. Potenza, 26 febbraio 2009; App. Roma, 12 novembre 2008);
- c) la legittimità del distacco trova la sua motivazione nel fatto che l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, il preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico (attuato con detta trasformazione dell'impianto centralizzato per il riscaldamento); d'altro canto, l'impedimento al distacco non può meritare tutela in quanto espressione di prevaricazione egoistica, per di più da parte di una esigua minoranza, e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale (Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2011, n. 19893);

- d) nel caso del distacco, il singolo che lo ha operato è esonerato dalla partecipazione alle spese di conservazione ma non da quelle relative all'uso (Trib. Trento, 5 settembre 2012; App. Roma, 21 settembre 2011; App. Napoli, 14 maggio 2009; Trib. Salerno, 16 gennaio 2009);
- e) il condomino distaccatosi si può nuovamente riallacciare all'impianto (Cass. civ. Sez. II, 10 maggio 2012, n. 7182);
- f) è nulla la delibera assembleare che (pur in presenza delle previste condizioni: assenza di aggravii di spesa o di squilibri di funzionamento) respinge la richiesta di autorizzazione al distacco (Cass. civ., sez. VI-2, 3 aprile 2012, n. 5331; Trib. Roma, 22 febbraio 2012; App. Roma, 22 febbraio 2012; Trib. Roma, 25 agosto 2009);
- g) il regolamento, anche se contrattuale, non può vietare il distacco (Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2011, n. 19893);
- h) è invalida (annullabile) la delibera condominiale che ricomprenda nel riparto delle spese relative all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato anche il proprietario di un'unità immobiliare oggetto di distacco (Trib. Salerno, 6 ottobre 2009).


La "riforma" del 2012 interviene "tipizzando" all'interno del testo dell'articolo del codice il "fenomeno" del "distacco", ma nel far ciò replica, praticamente in maniera pedissequa, i principi già acclarati nella giurisprudenza precedente.

La giurisprudenza successiva ha quindi analizzato la portata della "nuova" norma, individuando come applicabili i principi che seguono.

- 1) La facoltà di effettuare il "distacco" non è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale e il singolo può attuarla in maniera diretta ed autonoma (Trib. Roma, 9 giugno 2020; Trib. Roma, 25 luglio 2019; App. Milano, 27 giugno 2019; Trib. Roma, 8 aprile 2019; Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2014, n. 9526).
- 2) Le condizioni affinché tale facoltà possa essere posta concretamente in essere sono due (Trib. Roma, 9 giugno 2020; Trib. Roma, 25 luglio 2019; Trib. Roma, 8 aprile 2019) e precisamente:
  - a) che il distacco non danneggi il funzionamento dell'impianto centralizzato;
  - b) che, se il distacco provochi degli aumenti delle spese per gli altri condomini, la percentuale d'aumento venga da loro sostenuta.

La citata giurisprudenza riconosce espressamente la possibilità che gli "aggravi di spesa per gli altri condomini" – che l'art. 1118 c.c. sembra porre come circostanza assolutamente impeditiva – possono in realtà essere superati dall'intervento finanziario del "distaccante" che, grazie a suoi esborsi, determina un riequilibrio del carico delle spese gravante sugli "altri" condomini (rimasti allacciati).

In altra prospettiva, e sempre in merito agli "aggravi di spesa", va ricordata pure una pronuncia di merito che ha puntualizzato come la



---

prova fornita dal condomino "distaccato" in merito all'insussistenza di un aggravio di gestione comporta soltanto l'esonero dall'obbligo di pagamento delle spese occorrenti per il suo uso (combustibile, ecc.) e non di quelle di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale (cfr. Trib. Potenza, 27 aprile 2017).

Infine, sul punto del riequilibrio economico delle spese, va ricordata anche un'altra pronuncia di merito secondo cui, può anche darsi che il distacco "si risolva in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini" (Trib. Genova, 14 maggio 2015). In tal caso, è evidente che nulla sarà dovuto dal "distaccato" (ovviamente, se tale circostanza è tecnicamente comprovata) (cfr. anche la conforme Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2014, n. 9526).

- 3) Secondo la Suprema Corte, fatto salvo il riconoscimento della facoltà autonoma di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffreddamento, il singolo che intende effettuare l'operazione sarà onerato della dimostrazione che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini; pertanto, la preventiva informazione da parte di tale condomino dovrà necessariamente essere corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale egli possa dare prova dell'assenza dei predetti pregiudizi (Cass. civ., sez. VI, 3 novembre 2016, n. 22285). La pronuncia si preoccupa anche di puntualizzare che qualora l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza delle suddette condizioni, il condomino che intende distaccarsi è sollevato dal predetto onere della prova.
- 4) Qualora il singolo condomino ponga in essere il "distacco" anche in mancanza delle predette 2 condizioni, potrà essere condannato al ripristino dello *status quo ante*, vale a dire, al riallaccio (Trib. Ancona, 11 aprile 2017).
- 5) Il "distacco" unilaterale non libera completamente il soggetto che lo effettua, in quanto costui rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione dell'impianto centralizzato, quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia, perché tale l'impianto è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare. Tale condomino risulta così obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto comune, le quali rientrano tra le obbligazioni *propter rem* non rinunciabili (Trib. Torino, 28 giugno 2021) E' interessante sottolineare come, secondo detta pronuncia di merito (e in maniera condivisibile), a favore del "distaccante" si conserva il diritto al riallaccio.
- 6) Qualora successivamente al "distacco" venga effettuato un intervento di sostituzione della caldaia, la quale, per le sue specifiche caratteristiche tecniche, non consente il "riallaccio" del condomino distaccatosi (né un futuro collegamento), quest'ultimo 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 (Cass. civ., sez. II, 31

agosto 2020, n. 18131). La fattispecie è particolarmente interessante e si riferisce all'operazione effettuata successivamente dai condomini rimasti allacciati i quali intervengono per sostituire la caldaia ormai vetusta (e alla conservazione della quale doveva partecipare anche il condomino distaccatosi) con un nuovo impianto progettato (quantitativamente) per far fronte ai fabbisogni solo dei predetti "allacciati". Non è difficile immaginare, però, che tutta l'operazione ha origine da una deliberazione dell'assemblea condominiale di sostituzione integrale della "vecchia" caldaia, alla quale, si badi, deve certamente partecipare il condomino "distaccato" in considerazione della persistenza a suo carico (quanto meno fino a quel momento) dell'obbligo di partecipazione alle spese di conservazione, come previsto dall'art. 1118 c.c. (in tal senso, cfr. Trib. Roma, 3 marzo 2020). In altri termini, pare fondato affermare che la "dismissione" del vecchio impianto deve contemplare anche la partecipazione al voto del condomino "distaccato".

- 7) Il regolamento di condominio non può "vietare" il distacco, anche nel caso in cui sia stato approvato "contrattualmente" vale a dire, col consenso unanime di tutti i condomini, un'eventuale clausola che preveda (illegittimamente) tale divieto sarebbe da qualificare nulla (Cass. civ., sez. II, 16 marzo 2022, n. 8553; Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2020, n. 9387; Cass. civ., sez. II, 2 novembre 2018, n. 28051).
- 8) A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 1118, comma 4, c.c. hanno perso di efficacia le norme regolamentari eventualmente preesistenti che vietavano il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento (Cass. civ., sez. II, 11 dicembre 2019, n. 32441).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

- 9) Dall'applicazione del precedente principio discende che identica sanzione di nullità colpisce la deliberazione dell'assemblea condominiale che "vieta" al singolo di procedere al distacco (Trib. Roma, 30 novembre 2021); a ben vedere, la facoltà di "distaccarsi" (cfr. il testo dell'art. 1118 c.c. nel passo in cui precisa che "*il condomino può rinunciare...*") costituisce proprio un diritto soggettivo e la norma che prevede tale facoltà è di carattere imperativo (Trib. Roma, 9 giugno 2020).
- 10) Tuttavia, se – come visto – è nulla la clausola del regolamento di condominio (contrattuale) che vieta ("in radice") il "distacco", non lo è quella che pone ugualmente a carico del condomino rinunciante o distaccatosi l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e dunque suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Trib. Cosenza, 19 luglio 2021; Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2020, n. 3060; Cass. civ., sez. VI, 18 maggio 2017, n. 12580).

Attenzione, però, al fatto che la Suprema Corte in una recente sentenza (Cass. civ., sez. II, 12 maggio 2017, n. 11970) ha adottato un orientamento interpretativo diverso, precisando che una tale prescrizione va, invece, qualificata come nulla in quanto il regolamento costituisce un contratto atipico, meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento, mentre una clausola siffatta, oltre a vanificare il principale ed auspicato beneficio che il condomino mira a perseguire distaccandosi dall'impianto comune, si pone in contrasto con l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, come emergente dagli artt. 1118, comma 4, c.c.

Il richiamo alla "meritevolezza" costituisce un rimando diretto a quanto disposto dall'art. 1322 c.c. secondo cui "*Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.*" Tale ultima norma è sempre da considerare quando si intende approvare una qualche particolare e "atipica" clausola del regolamento condominiale che potrebbe anche esser priva di tale necessaria caratteristica.

\* Avvocato del Foro di Chieti