

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 32441 Anno 2019**  
**Presidente: MANNA FELICE**  
**Relatore: PICARONI ELISA**  
**Data pubblicazione: 11/12/2019**

## **ORDINANZA**

sul ricorso 5935-2015 proposto da:  
B. G., G. A., elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA COLA DI RIENZO 92, presso lo studio dell 'avvocato LEOPOLDO FIORENTINI, rappresentati e difesi dall' avvocato PIETRO SCHIAVONE SCHIAVONE;

**- ricorrenti -**

**contro**

CONDOMINIO \*\*\*\* 21/A ROMA;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 5186/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 07/08/2014;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/07/2019 dal Consigliere ELISA PICARONI.

## **FATTI DI CAUSA**

**1.** La Corte d'appello di Roma, con sentenza pubblicata il n. 21/A7 agosto 2014, ha rigettato l'appello proposto da A. G. e G. B. avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 13007 del 2005 e nei confronti del Condominio \*\*\*\*, n. 21/A, in Roma.

**1.1.** Il Tribunale aveva rigettato le domande proposte dai condomini G. e B. di accertamento della legittimità del distacco degli appartamenti di loro proprietà dall'impianto centralizzato di riscaldamento, con determinazione della quota di partecipazione a loro carico in relazione alle spese di esercizio, nonché di annullamento delle delibere assembleari con le quali era stata respinta la richiesta di autorizzazione al distacco ed erano stati approvati il consuntivo ed il preventivo per le spese di riscaldamento.

**2.** La Corte d'appello ha confermato la decisione, ritenendo illegittimo il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, rilevando che l'art. 10 del regolamento condominiale non consente la rinuncia all'uso degli impianti comuni e statuisce l'obbligatorietà dei relativi canoni.

**3.** A. G. e G. B. ricorrono per la cassazione della sentenza sulla base di un motivo. Il Condominio non ha svolto difese in questa sede. I ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con l'unico motivo di ricorso è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1371, 1102, 1118 e 1138 cod. civ. nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia. Secondo i ricorrenti la Corte d'appello sarebbe incorsa in errore nel dare prevalenza alle pattuizioni contenute nel regolamento condominiale,

a fronte della previsione dell'art. 1118, terzo comma, cod. civ. che conferisce al singolo condomino la facoltà di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, sempre che da ciò non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Nella specie, era stato dimostrato che il distacco aveva inciso sull'equilibrio termico dell'impianto di riscaldamento centralizzato in misura del 10%, e che i relativi importi erano stati corrisposti.

**2.** Il motivo è fondato nei termini di seguito precisati.

**2.1.** Questa Corte ha già avuto modo di chiarire che, ai sensi dell'art. 1118, quarto comma, cod. civ., il diritto del condomino a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è disponibile e di conseguenza sono nulle le clausole dei regolamenti condominiali che vietino il distacco (*ex plurimis*, Cass. 12580 del 18/05/2017; Cass. 12/05/2017, n. 11970). Il regolamento condominiale può invece legittimamente obbligare il condomino rinunziante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato, poiché il criterio legale di ripartizione delle spese di gestione dettato dall'art. 1123 cod. civ. è derogabile.

Nel caso di specie, in cui regolamento condominiale che vieta il distacco è preesistente all'entrata in vigore dell'art. 1118, quarto comma, cod. civ., la norma sopravvenuta incide, e non potrebbe essere altrimenti, sull'efficacia della clausola contrattuale, che viene meno.

**3.** All'accoglimento del ricorso segue la cassazione della sentenza impugnata con rinvio al giudice indicato in dispositivo, per un nuovo esame della domanda. Il giudice del rinvio provvederà anche a regolare le spese del giudizio di legittimità.

### **PER QUESTI MOTIVI**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 10 luglio 2019.