CASSAZIONE 21 MAGGIO 2020, N. 9387

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente
Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere
Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere
Dott. GIANNACCARI Rossana - rel. Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 16531/2015 proposto da:

L.F., elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato E. A., che la rappresenta e difende;
- ricorrente -

CONTRO

CONDOMINIO, in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato M. S., che lo rappresenta e difende;
- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 5185/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 07/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 21/11/2019 dal Consigliere Dott. ROSSANA GIANNACCARI.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione regolarmente notificato, L.F. citò in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, il Condominio (OMISSIS), per chiedere accertarsi la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato effettuato l'(OMISSIS) e dichiararsi che era tenuta alle spese di conservazione dell'impianto centralizzato, con esonero della contribuzione alle spese di consumo; in via subordinata, chiese di accertare che, a seguito della totale eliminazione della superficie radiante, eseguita il (OMISSIS), fosse tenuta al pagamento, da tale data, per la contribuzione dei consumi di riscaldamento calcolata in relazione ai millesimi relativi alla superficie radiante.

2. All'esito dei giudizi di merito, svoltisi nel contraddittorio con il Condominio (OMISSIS), la Corte d'appello di Roma, con sentenza del 7.8.2020, confermò la sentenza di primo grado, che aveva rigettato la domanda.

2.1. La corte di merito fondò la decisione sull'art. 11, del regolamento contrattuale del condominio, che conteneva un esplicito divieto di distacco del condomino dall'impianto centralizzato e che prevedeva, in materia di riparto delle spese, l'obbligo di contribuzione da parte di tutti i condomini, anche nei casi in cui non abitassero l'appartamento. Il regolamento stabiliva, inoltre, che nessun condomino potesse rinunciare al riscaldamento.

2.2. La corte di merito dichiarò inammissibile, perchè nuova, la domanda relativa alla nullità dell'art. 11, del regolamento e rigettò la domanda subordinata perchè la modifica della ripartizione delle spese presupponeva una modifica delle tabelle millesimali, con procedimento al quale avrebbero dovuto partecipare in giudizio tutti i condomini.

3. Per la cassazione della sentenza d'appello, ha proposto ricorso L.F. sulla base di due motivi, illustrati con memoria illustrativa depositata in prossimità dell'udienza.

3.1. Ha resistito con controricorso il Condominio (OMISSIS).

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., artt. 1369, 1371, 1374 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, perchè la corte territoriale avrebbe erroneamente interpretato l'art. 11, del regolamento contrattuale - che prevede il divieto di distacco dall'impianto centralizzato - sulla base del mero dato letterale mentre la norma ammetterebbe la possibilità per i condomini di modificare gli elementi radianti, con il consenso dell'amministratore. Tale facoltà dovrebbe comprendere anche la possibilità per il condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato, in virtù del principio di solidarietà sociale e dell'interesse preminente al risparmio energetico, sanciti nel D.L. n. 102 del 2014, in attuazione della direttiva CEE 2012/27/UE in materia di contabilizzatori individuali. Il giudice di merito avrebbe, quindi, dovuto accertare unicamente se il distacco dal riscaldamento centralizzato arrecasse pregiudizio al funzionamento del sistema. Tale interpretazione, oltre che aderente ai precetti legislativi, anche di matrice Europea, sarebbe altresì conforme al principio di equità.

1.1. Il motivo è fondato.

1.2. Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può, invero, derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4 e non può menomare i diritti che ai condomini derivino dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

1.3. 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, è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, se il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento (Cassazione civile sez. II, 02/11/2018, n. 28051 Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 21/06/2018) 02/11/2018, n. 28051 ; Cassazione civile sez. II, 12/05/2017, n. 11970; Cassazione civile sez. II, 29/09/2011, n. 19893). 1.5. Le condizioni per il distacco dall'impianto centralizzato, vanno quindi ravvisate, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, nell'assenza di pregiudizio al funzionamento dell'impianto e comportano il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c., comma 2, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, il condomino che opera il distacco è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso.

1.6. Inoltre, l'ordinamento ha mostrato di privilegiare un favor per il distacco dall'impianto centralizzato, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico e, nei nuovi edifici, ha previsto l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali.

1.7. Non trascurabile è il richiamo alle previsioni di cui alla L. n. 10 del 1991, art. 26 (che al comma 5, prevede che "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio Delibera con le maggioranze previste dall'art. 1120 c.c., comma 2") nonchè della L. n. 102 del 2014, che impongono la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi (art. 9, comma 5); emerge da tale quadro normativo l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo.

1.8. La corte distrettuale ha erroneamente ritenuto che la questione della nullità dell'art. 11 del regolamento contrattuale introducesse una domanda nuova, mentre, invece, l'accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato e l'esonero dalla contribuzione alle spese di consumo, era stata oggetto di discussione e di contraddittorio tra le parti, come richiesto dalla giurisprudenza di questa Corte a seguito dell'intervento delle Sezioni Unite con le pronunce nn. 26943 e 26944 del 2014.

1.9. Il motivo deve pertanto essere accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che, sulla base dei principi sopra enunciati accerterà se il distacco dall'impianto centralizzato da parte della L. cagioni pregiudizio al funzionamento dell'impianto medesimo e, in caso negativo, dichiarerà che la medesima è tenuta alle sole spese di conservazione dell'impianto.

1.10. L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento del secondo motivo di ricorso, con cui si denunzia la violazione e falsa applicazione dell'art. 324 c.p.c. e art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, per violazione del giudicato esterno, costituito dalle sentenze n. 156/2008 e 1698/202 del Tribunale di Roma.

1.11. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 21 maggio 2020