

Riscaldamento. La Cassazione chiarisce che non si può chiedere il rimborso di quanto già pagato

Distacco senza oneri «eccessivi»

Edoardo Riccio

■ In caso di distacco, il regolamento non può prevedere oneri economici eccessivi a carico del distaccato. D'altro canto, anche se è stato determinato da insufficienza di erogazione di calore dell'impianto centralizzato, il condòmino non può chiedere in restituzione quanto già pagato.

Sul punto si è pronunciata la **Corte di cassazione** con sentenza del 13/11/2014, n. 24209.

La Corte, aderendo all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, ha confermato la legittimità del distacco per il quale, sussistendo i presupposti, non era (così come non lo è oggi a seguito della riforma del condominio) necessaria alcuna approvazione o autorizzazione da parte dei condomini.

Per quanto attiene alla determinazione delle spese che il condòmino deve continuare a pagare, è

utile richiamare altra sentenza della Corte di cassazione (sentenza 9526/2014) che, pur pronunciandosi su un caso avvenuto anni addietro, ha colto l'occasione per fare chiarezza su un punto dubbio contenuto nella riforma del con-

LE SPESE

È stato ribadito il principio che chi abbandona l'impianto centralizzato deve solo la sua quota di manutenzione e di «dispersione» di energia

dominio. È infatti stato ribadito il principio in base al quale a seguito del distacco, gli altri condòmini devono essere tenuti indenni da aggravii di spese. Pertanto il distacco continua a essere obbligato a partecipare alle spese di manutenzione e di consumo del

carburante o di esercizio se nella misura in cui il distacco non ha comportato una diminuzione degli oneri del servizio a carico degli altri condòmini. Nulla di meno, ma neanche nulla di più.

La sentenza 24209/2014 si sofferma su quest'altro aspetto. Se è vero che il distacco deve tenere indenni gli altri condòmini dall'aggravio di spese, è altrettanto vero che il regolamento condominiale non può prevedere a suo carico un onere di contribuzione maggiore. Ne consegue che i regolamenti (o le delibere assembleari) che hanno determinato a forfait una quantificazione, potrebbero essere viziati da nullità (rilevabile quindi in ogni tempo) se prevedono un onere di spesa maggiore rispetto a quanto dovuto.

Il caso sottoposto all'attenzione della Corte vedeva il distacco determinato da un insufficiente

erogazione del calore dell'impianto centralizzato. L'esonero dalla contribuzione, però, ha effetto solo per il futuro. Il condòmino che lamenta il disservizio non può pertanto chiedere restituzioni o danni per quanto pagato in passato.

Il distacco è il rimedio più estremo. In caso di disservizio il condòmino può percorrere anche altre strade. Per esempio provocando una delibera condominiale attente agli eventuali interventi necessari per la piena funzionalità. In alternativa, può rivolgersi direttamente all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento che obblighi il condòmino ad adottare tutto quanto necessario per sopperire a guasti o deficienze. Eventualmente, se ricorrono i presupposti, può anche richiedere il risarcimento del danno (Cassazione, sentenza 19616/2012).