SULLA DELIBERA CHE AUTORIZZA IL DISTACCO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

La sentenza del Tribunale di Roma del 14/5/2016 è meritevole di attenzione in quanto tratta di un caso che è stato affrontato raramente dalla giurisprudenza e cioè quello del valore da attribuirsi alla delibera che autorizza il distacco da parte di uno o più condomini dall’impianto di riscaldamento centralizzato.

Nella fattispecie l’assemblea, a maggioranza, aveva concesso a tre condomini di staccarsi dall’impianto di riscaldamento centralizzato e aveva stabilito che gli stessi, visto che dal loro distacco conseguiva un aumento di spesa a carico dei condomini rimasti attaccati, avrebbero dovuto pagare una quota forfettaria pari al 10% della quota individuale dei consumi, oltre ovviamente, per intero, le spese di conservazione dell’impianto, del quale continuavano ad essere comproprietari.

Secondo il Tribunale la delibera, adottata con la maggioranza di cui al secondo comma dell’art. 1136 c.c., per essere valida deve rispettare due condizioni, che sono poi quelle che prima la giurisprudenza e ora la legge prevede per consentire il distacco, e cioè che lo stesso non provochi squilibri all’impianto, vale a dire malfunzionamenti, e che i condomini che continuano ad utilizzarlo non siano penalizzati sotto il profilo economico, con particolare riferimento alle spese per i consumi.

Altrimenti, precisa il Tribunale, diviene necessaria una delibera adottata con il consenso di tutti i condomini.

La delibera presa a maggioranza che non rispetta i due requisiti di cui sopra non è solo annullabile ma addirittura nulla e cioè, come nella fattispecie decisa dal Tribunale, impugnabile anche a distanza di tempo, ben oltre i 30 giorni di legge.

Il Tribunale, dopo avere disposto una consulenza tecnica che ha accertato che il distacco non provocava squilibri ma un aggravamento di spesa, per evitare il quale i condomini che intendevano distaccarsi avrebbero dovuto pagare ben di più del 10% imposto dalla delibera, ha dichiarato la nullità della medesima, dichiarando che il distacco sarebbe stato possibile solo se i tre condomini che desideravano attuarlo si fossero onerati di pagare la percentuale di spesa riconosciuta dal perito come necessaria per pareggiare i conti (intorno al 50% della quota di spesa individuale per i consumi).

La sentenza, che ha risolto una causa iniziata nel 2010, quando ancora non era in vigore il quarto comma del nuovo art. 1118 c.c., non aiuta a risolvere la ben più difficile questione del riconoscimento dell’esistenza stessa del diritto al distacco nel caso in cui lo stesso provochi un aumento di spesa a carico degli altri condomini, visto che la norma attualmente in vigore richiede espressamente, oltre alla circostanza che dal distacco non derivino squilibri di funzionamento all’impianto, anche il fatto che non si verifichino aggravi di spesa.

Il problema interpretativo è nell’estendere o meno la parola “notevoli” riferita agli squilibri anche agli aggravi, che sono disgiunti dai primi dalla lettera “o”.

A mio parere, a prescindere dall’interpretazione che verrà data dai giudici, rimane che se coloro che intendono distaccarsi si impegnino, obbligandosi per sé e per gli aventi causa, a pagare una quota percentuale dei consumi tale per cui gli altri condomini non abbiano aggravi di spesa, il distacco sarà legittimo e quindi possibile.

Si precisa che secondo la precedente giurisprudenza della Suprema Corte, a mio giudizio valida anche in costanza della nuova normativa, quando ricorrono le due condizioni di cui sopra (nessun notevole squilibrio dell’impianto e nessun aggravio di spesa, se del caso quest’ultimo compensato con il suo accollo da parte dei condomini che intendono distaccarsi) il distacco è possibile anche senza previa delibera assembleare autorizzativa.