



0024209/14

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 3854/2008

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 24209

- Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Rep. 4152

Ud. 02/10/2014

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3854-2008 proposto da:

F G elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CHIANA 87, presso lo studio dell'avvocato NUNZIATA MONELLO, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

2014

1998

COND VIA , IN
 PERSONA DEL LEGALE RAPP.TE P.T., elettivamente domiciliato in ROMA, CORSO D'ITALIA 92, presso lo studio dell'avvocato GIORGIO CINTIO, che lo

rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2447/2007 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 30/05/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 02/10/2014 dal Consigliere Dott. VINCENZO
CORRENTI;

udito l'Avvocato Monello Nunziata difensore della
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Cintio Giorgio difensore del
controricorrente che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per
l'accoglimento del primo motivo del ricorso e
l'assorbimento del secondo motivo.



CASSAZIONE.net

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione 21.3.1994 **G F**, proprietaria di un attico in via Roma, che da tempo lamentava l'insufficienza del calore irradiato dai termosifoni posti nel suo appartamento, più volte segnalata, conveniva davanti al Tribunale di Roma il condominio chiedendo dichiararsi la cessazione dell'obbligo di contribuire alle spese di esercizio, il diritto alla restituzione delle somme già versate, l'autorizzazione ad isolare i termosifoni dall'impianto centralizzato ed i danni.

Il condominio chiedeva il rigetto della domanda.

Interveniva **S B** proprietaria di 1/10 di uno dei due appartamenti dell'attico e per intero dell'altro dato in comodato alla figlia, chiedendo l'autorizzazione al distacco con restituzione delle somme versate.

Il Tribunale, esperita ctu, con sentenza 16657/2002 dichiarava l'insufficienza dell'impianto termico, condannava il condomino alla restituzione delle somme percepite per il servizio non fornito ed ai danni in euro 4030, oltre accessori.

La Corte di appello di Roma, con sentenza 30.5.2007, dichiarava in applicazione dell'art. 18 del regolamento condominiale, l'obbligo della **G F** di corrispondere dal momento del distacco la metà delle spese di gestione dell'impianto, revocando le statuizioni su restituzione di somme e danni e condannando la **G F** a metà spese del grado, sul presupposto che erano infondati i motivi relativi all'illegittimità del distacco ma ammessa, sulla scorta della recente evoluzione giurisprudenziale, la rinuncia individuale all'uso del riscaldamento centralizzato.

L'art. 18 del regolamento, peraltro, dopo aver genericamente enunciato che la rinuncia ai servizi comuni non è ammessa, consente la rinuncia al riscaldamento centralizzato almeno per una stagione predeterminando il contributo agli oneri di gestione nella metà.

4

Ricorre **G F** con due motivi e relativi quesiti, resiste il condominio.

All'udienza del 20.11.2013 è stato concesso termine al condominio per la produzione della delibera di autorizzazione a stare in giudizio (S.U. 18331/2010), adempimento effettuato.

La ricorrente ha presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si denunziano violazione degli artt. 1123 II e 1138 u.c cc, vizi di motivazione in relazione all'applicazione dell'art. 18 del regolamento, che si riferisce al distacco volontario , non a quello non reso, con relativi quesiti

Col secondo motivo si denunziano violazione dell'art. 2051 cc e vizi di motivazione in ordine alla restituzione all'appellata degli oneri pagati nel passato pur avendo riconosciuto che la stessa ha usufruito solo parzialmente del servizio ed ai danni.

Osserva questa Corte Suprema:

La sentenza impugnata ha ammesso la possibilità del distacco sulla scorta della richiamata evoluzione giurisprudenziale ed applicato l'art. 18 del regolamento.

La prima censura non riporta la norma del regolamento invocata e propone una distinzione tra distacco volontario e servizio non reso, incompatibile con l'ammissione che il servizio, come dedotto in citazione e come risulta anche dalla ctu, era solo insufficiente.

Ritiene il Collegio di dare continuità all'indirizzo giurisprudenziale che ha ritenuto legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, purchè l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 II cc dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del

servizio centralizzato e l'obbligo di pagare solo le spese di conservazione (Cass. 29.9.2011 n. 19893), principio informatore che prevale anche sul regolamento, donde l'accoglimento del motivo per quanto in motivazione.

Il secondo motivo va in parte rigettato.

Il diritto a chiedere il distacco, a determinate condizioni, non potendo la rinuncia del singolo condomino, comportare un maggiore aggravio per gli altri, non può non valere per il futuro e non comporta la possibilità di chiedere restituzioni o danni.

L'operatività della rinuncia, quale atto abdicativo unilaterale, è limitata dal divieto di sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese necessarie alla conservazione della cosa comune con aggravio degli altri partecipanti (Cass. 30.6.2006 n. 15079, 30.3.2006 n. 7518, 25.3.2004 n. 5974, ma già in precedenza Cass. 29.5.1995 n. 6036, 6.7.1968 n. 2316).

Va, invece, accolto limitatamente alla restituzione dei contributi successivi alla richiesta di distacco.

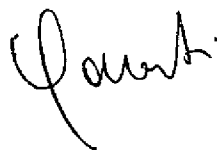
La sentenza va, conseguentemente, cassata con rinvio per l'applicazione dei principi enunciati.

P.Q.M.

La Corte accoglie per quanto in motivazione il primo motivo e parzialmente il secondo, cassa sul punto la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di appello di Roma.

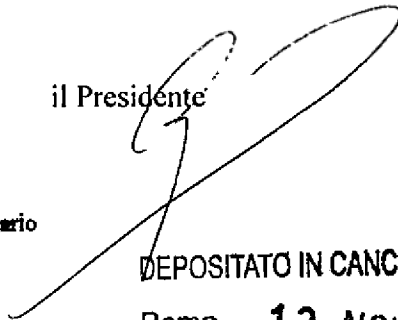
Roma 2 ottobre 2014.

Il consigliere estensore



Il Funzionario Giudiziario
Valerio NERI

il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 13 NOV. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valerio NERI