

1 maggio 2009 0:00

Cose comuni e rinuncia: diritti dei partecipanti

di [Alessandro Gallucci](#)

L'art. 1118, secondo comma, c.c. recita: "Il condomino non puo', rinunciando al diritto sulle cose anzidette (le cose comuni n.d.A.) sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione".

Nel condominio, quindi, una cosa e' chiara: visto lo stretto nesso funzionale esistente tra le cose comuni e le parti di proprieta' esclusiva, il condomino non puo' rinunziarvi per non pagarne le spese.

Per assurdo si pensi al condomino che dica di voler rinunciare alle scale per non pagare le spese: cio' solo a dirlo sembra impossibile.

Esistono, tuttavia, dei casi, tutt'altro che infrequenti, in cui e' possibile rinunciare ad alcuni beni. Si pensi alla rinuncia all'impianto di riscaldamento centralizzato ed alla contestuale possibilita' di rendersi autonomi. In questi casi e' costante il parere della giurisprudenza, secondo la quale "la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato e' legittima quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano ne' aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, ne' squilibri termici pregiudizievoli per la erogazione del servizio (Cass., Sez. II, 21 maggio 2001, n. 6923; Cass., Sez. II, 20 febbraio 1998, n. 1775; Cass., Sez. II, 14 febbraio 1995, n. 1597)" (cosi' Cass. 5974/04).

In questi casi, visto il disposto dell'art. 1118, seconda comma, c.c. il condomino distaccato dovra' contribuire solo alle spese per la conservazione del bene, ossia le spese di manutenzione. E' questa l'interpretazione data alla norma citata dalla Cassazione con la sentenza n. 5974 del 2004. Infatti, "a differenza dalle spese per la conservazione delle parti comuni, le quali ancorche' non assolutamente indispensabili offrono comunque una certa utilita' oggettiva a tutte le unita' immobiliari, le spese per l'uso sono correlate all'effettivo godimento: ovverosia ad un fatto soggettivo, di per se' mutevole, che puo' essere attuato in misura diversa o che, in ipotesi, potrebbe anche non essere effettuato per nulla. Percio' alle spese per la conservazione al condomino non e' consentito sottrarsi, anche quando le cose sono indispensabili soltanto entro certi limiti, come nel caso dell'impianto di riscaldamento; a determinate condizioni, invece, alle spese per l'uso il condomino puo' evitare di concorrere" (cosi' Cass. 5974/04).

Il concetto di fondo e' questo: distaccarsi o non servirsi di beni comuni e' possibile laddove cio' non rechi danno a tali beni. Cio' permette di pagare le sole spese di conservazione di quella parte comune che non si utilizza piu'.

A questo punto vogliamo lanciare una provocazione: il principio e' stato espresso per l'impianto di riscaldamento ma riguarda una norma, il secondo comma dell'art. 1118 c.c. relativa a tutti i beni comuni. La domanda e' la seguente: ***potrebbe il condomino rinunciare all'uso di altri beni comuni dimostrando che cio' non crea danni o scompensi limitandosi cosi' a pagare le sole spese di conservazione del bene?***

A questo link il testo della sentenza citata:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=67804&categoria=Riscaldamento>)