Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Tribunale Civile di Milano, sez. XII, 22 ottobre 2018, n. 10703**

**"*La disciplina dettata dal d. l.vo n. 102/2014, che ha imposto la contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condominii con impianto di riscaldamento centralizzato e la ripartizione delle spese a consumo, ha carattere imperativo e non può essere derogata né da una delibera assembleare né dall’accordo contrattuale unanime inserito nel regolamento di condominio.***

***Conseguentemente, sono contrari alla legge tutti i regolamenti contrattuali che dispongano diversamente sul punto”*.**

**La sentenza della corte di Milano conferma l’orientamento giurisprudenziale secondo il quale le disposizioni normative finalizzate al perseguimento di interessi di particolare rilievo ed interesse sociale (tra i quali, senz’altro, possono ricomprendersi quelli inerenti il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale e l’uso delle fonti energetiche) prevalgono sui regolamenti condominiali.**

**Ciò non soltanto in riferimento ai regolamenti assembleari deliberati a maggioranza ex art.1138 c.c., ma anche su quelli aventi eventualmente natura contrattuale.**

**Invero, in tali ipotesi, l’interesse generale della comunità dei cittadini prevale su quello particolare di singoli contraenti (anche se preesistente all’emanazione di una normativa di settore) che abbiano liberamente inteso disciplinare e, se del caso, limitare convenzionalmente propri diritti individuali.**

**Il Direttore**

 **Avv. Gabriele Monari**