

16 IL RISCALDAMENTO

16.6. Distacco dall'impianto centralizzato Rif.: art. 1118, co. 4, c.c.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento se dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso chi rinuncia resta obbligato a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

La problematica ha trovato una soluzione definitiva nella legge n. 220/2012 che ha modificato l'art. 1118, co. 4, c.c. avendo sostanzialmente recepito l'orientamento costante della giurisprudenza che, ancora di recente, ha affermato che *«in tema di condominio negli edifici, il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa» (Cass. n. 18131/2020).*

La Cassazione (*sent. n. 11857/2011*), ai fini dell'accertamento dello squilibrio termico, ha affermato che non possono essere prese in considerazione le variazioni in diminuzione che si dovessero verificare nelle circostanti unità immobiliari per effetto del distacco stesso. Il Tribunale di Roma, invece, con sentenza del 16 giugno 2014 ha affrontato il problema da un punto di vista opposto, che considera l'apporto di calore indiretto di cui un appartamento distaccato potrebbe godere per il solo fatto di essere circondato da unità servite dall'impianto centralizzato.

Poiché la condizione essenziale per installare un impianto di riscaldamento autonomo è quella prevista dall'art. 1118 c.c., il condomino interessato pur non dovendo richiedere il consenso dell'assemblea è tenuto ad affidare ad un tecnico l'incarico di redigere una perizia, che poi sarà consegnata all'amministratore, che

porterà la questione in assemblea la quale - a sua volta - potrà fare redigere una perizia da un tecnico di fiducia.

Numerose sono le decisioni della Corte di Cassazione in merito alla paternità dell'onere della prova sul punto concernente la fattibilità dell'intervento per ottenere l'esenzione dalle spese. Tra queste si rammenta che:

- se il singolo condomino, che procede al distacco, vuole essere esonerato dal pagamento delle spese di gestione deve provare la sussistenza dei presupposti di legge. Ne consegue che ove il giudice non possa tecnicamente ed obiettivamente stabilire la sussistenza degli stessi per omessa attestazione da parte del soggetto interessato, la condotta del condomino che non abbia fatto precedere il distacco da una relazione tecnica che fotografasse la situazione precedente rispetto al suo intervento, esclude l'esonero dalle dette spese. Ciò in quanto il condomino non si è preconstituita la prova per dimostrare la sussistenza di quanto previsto *ex lege* (Cass. n. 23756/2016);

- l'onere della prova a carico del condomino viene meno solo nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune (Cass. n. 22285/2016);

- nel caso di distacco unilaterale, non supportato dalla prova richiesta dall'art. 1118, il condomino non potrà pretendere di essere tenuto solo a concorrere al pagamento delle spese per la conservazione e della messa a norma dell'impianto, ma dovrà partecipare anche a quelle di gestione (Cass. n. 22285/2016).

Rapporti tra l'art. 1118, co. 4, c.c. ed il regolamento di condominio.

Sulla inderogabilità da parte di un regolamento contrattuale all'art. 1118 c.c. nulla è cambiato, rimanendo lo stesso articolo inderogabile solo per il co. 2.

La Corte di Cassazione, pur nel vigore della disciplina previgente, aveva ritenuto che in tema di distacco «*non può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento*» (Cass. n. 19893/2011. Conf. Cass. n. 28051/2018). Principio consolidatosi anche con la giurisprudenza di merito (*ex multis*: Trib. Roma n. 18721/2015; Trib. Torino, ord., 20 gennaio 2014).

Rapporto tra legge regionale che vieta il distacco e legge statale

Sempre il Tribunale di Torino, con il richiamato provvedimento, ha respinto l'eccezione del condominio riferita al divieto del distacco introdotto dalla legge regionale del Piemonte n. 13/2007 che impone, per gli immobili costituiti da un numero superiore a 4, la permanenza dell'impianto centralizzato e pesanti sanzioni a carico di chi operi il distacco comprese tra € 5.000,00 e 15.000,00 fino a quando permanga l'impianto individuale.

Secondo il giudice piemontese la tematica del distacco opera su due fronti: uno privato (disciplina del condominio) ed uno pubblico (ambientale e contenimento dei consumi energetici) e la legislazione statale di settore trova una completa disciplina nelle norme regionali che, pur dovendo adeguarsi ai principi fondamentali delle norme nazionali, possono introdurre principi più rigorosi nell'ambito dei poteri di loro competenza.

Calcolo delle spese in caso di distacco dal riscaldamento centralizzato.

È stato ritenuto (*Trib. Firenze n. 535/2015*) che nella fattispecie non è possibile fare riferimento, in astratto, solo ai costi del combustibile (*Cass. n. 9526/2014*) per determinare i termini di aggravio o risparmio della spesa, poiché i costi di esercizio di una centrale termica dipendono da diversi fattori, tra cui non solo il combustibile ma anche gli ulteriori costi annualmente vincolati a fattori esterni non dipendenti dalla volontà dei soggetti utilizzatori del servizio, come ad esempio le dispersioni dell'impianto.

Infatti, l'andamento, più o meno rigido, di ogni stagione invernale incide in maniera sostanziale sui costi di esercizio e gestione dell'impianto e, quindi, l'aggravio o un semplice ipotetico risparmio in conseguenza di un distacco non può essere ricondotto ad una semplice operazione aritmetica.

Criterio di riferimento potrebbe essere quello ricavabile dalla concorrenza di due componenti: 1) il consumo volontario e 2) il consumo involontario. Ed è su quest'ultima componente che si dovrebbe focalizzare l'attenzione per determinare quei costi, non dipendenti dalla volontà del singolo condomino, che determinerebbe un aggravio per i restanti condomini allacciati all'impianto centralizzato.

Il **riscaldamento inefficiente o insufficiente** non costituisce un motivo valido per esentare il condomino dal pagamento delle relative spese. Il condomino che si venga a trovare in una di tali situazioni deve invitare l'amministratore ad effettuare i necessari controlli sull'impianto per individuare le cause strutturali di tale disfunzione.

16.6. Distacco dall'impianto centralizzato

L'amministratore, da parte sua, è tenuto a provvedere nell'ambito delle attribuzioni poste a suo carico dall'art. 1130 c.c., mentre il condomino, in caso di inerzia, può rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento in via di urgenza.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foro europeo - Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello