

16.1 Proprietà ed interventi sull'impianto centralizzato

1. Proprietà ed interventi sull'impianto centralizzato - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SEDICESIMO - IL RISCALDAMENTO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

1. Proprietà ed interventi sull'impianto centralizzato

Rif.: art. 1117/3 c.c.

È comune fino a titolo contrario (regolamento di condominio recepito negli atti di acquisto, atto costitutivo del condominio che coincide con il primo atto di trasferimento) e fino alle diramazioni dalle quali partono i tubi interni che si collegano ai singoli radiatori.

Sono escluse dalla comproprietà le unità immobiliari che, per motivi strutturali, non sono raggiunte dall'impianto (box, cantine, mansarde, sottotetti). La delibera che ponga a carico di tali soggetti le spese di riscaldamento è nulla (Cass. 22634/2013) poiché concerne i diritti individuali e non la mera determinazione quantitativa del riparto delle spese.

La conseguenza diretta della comproprietà dell'impianto è la responsabilità del proprietario dell'impianto ex art. 2051 c.c. nel caso di danni da infiltrazioni causati da tubi che alimentano l'impianto di sua proprietà.

La canna fumaria è un elemento costruttivo e costitutivo dell'impianto di riscaldamento, che consente di convogliare e smaltire verso l'esterno i fumi prodotti dalla combustione.

E' di proprietà comune se è a servizio di tutte le unità immobiliari collegate all'impianto condominiale e le spese di manutenzione e messa a norma si ripartiscono in base ai millesimi di proprietà, trattandosi di obbligazioni propter rem.

Se, poi, la stessa canna è a servizio di un gruppo di condomini, rispetto ad essi si forma una sorta di condominio parziale, per cui le spese saranno ripartite tra il gruppo di condomini che se ne serve, sempre in base ai millesimi di proprietà.

Quanto alla installazione della canna fumaria sul muro comune essa è possibile perché la fattispecie rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1102 c.c.

Secondo alcuni autori per tale intervento occorrerebbe l'autorizzazione dell'assemblea, trattandosi di uso prolungato nel tempo ad opera di un manufatto che occupa uno spazio che impedisce agli altri condomini il pari uso del bene comune.

Sul punto ha affermato la Corte Suprema (sent. n. 17072/2015) che "è esperibile la tutela possessoria ove il singolo condomino abbia alterato o violato, senza il consenso degli altri condomini, lo stato di fatto e la destinazione di una parte comune dell'edificio, sì da impedire o restringere il godimento spettante agli altri compossessori "pro indiviso". (Nella specie era stata

16.1 Proprietà ed interventi sull'impianto centralizzato

eretta, sulla facciata del palazzo, una canna fumaria di dimensioni non trascurabili che, priva di qualsiasi collegamento dal punto di vista architettonico o funzionale con la parete esterna dell'edificio, costituiva un elemento di grave degrado e alterava notevolmente l'estetica del fabbricato)".

In merito al rispetto delle distanze legali ad avviso della Corte (sent. 4936/2014) le norme relative sono applicabili anche nei rapporti tra condominio e condomini. Tuttavia se sussiste un contrasto tra queste norme e la disposizione di cui all'art. 1102 c.c. (norma speciale), questa prevale determinando l'inapplicabilità della disciplina generale. Ne consegue che, se il giudice accerti che sono stati rispettati i limiti di cui all'art. 1102, una canna fumaria posta in aderenza al muro perimetrale ed a ridosso del terrazzo di proprietà esclusiva di un condomino è lecita anche se in violazione delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà esclusive, distinte e contigue.

La canna fumaria, infine, è oggetto di norme speciali in materia di scarico dei fumi. Per gli impianti termici installati dopo il 31/08/2013 è obbligatorio il collegamento ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei fumi che abbiano una sbocco al di sopra del tetto secondo le norme regolamentari vigenti.

Ove ciò non fosse tecnicamente possibile il progettista deve attestare ed asseverare l'impossibilità di procedere secondo quanto dettato dalla legge. La norma si riferisce anche alla situazione di più impianti autonomi che convogliano gli scarichi in una sola canna fumaria.

Sono pienamente applicabili a tale componente le norme in materia di smaltimento di eternit e quelle relative alle immissioni (art. 844 c.c.).

In via generale gli interventi sull'impianto di riscaldamento si possono definire:

- di manutenzione ordinaria, quando non richiedono una preventiva delibera assembleare rientrando nelle attribuzioni dell'amministratore (art. 1130, nn. 2 e 4, c.c.). Essi sono definiti nel DPR n. 412/93 come le "operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi/impianti, che possono essere effettuate in loco e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali d'uso corrente" (art. 1/lett. h);

- di manutenzione straordinaria, se si tratti di "interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente, attraverso l'uso di mezzi, attrezzature, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico" (art. 1/lett. i). Vi rientrano, ad esempio, i lavori di adeguamento alle norme in materia di sicurezza, di prevenzione incendi; la sostituzione della caldaia ai fini di utilizzare un diverso sistema di alimentazione nonché la sostituzione della caldaia guasta ed obsoleta.

Per approvare tali opere se l'intervento non rientra nell'ambito delle spese di rilevante entità è

16.1 Proprietà ed interventi sull'impianto centralizzato

sufficiente la maggioranza semplice, in caso contrario sono richiesti 501 mm. e la maggioranza degli intervenuti. Ipotesi analoga a quella prevista dal codice civile in materia di riparazioni di notevole entità.

- di carattere innovativo: in questo caso rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 1120, come modificato dalla legge n. 220/2012. Si può parlare per essi non solo di interventi finalizzati al miglioramento o al maggior rendimento delle cose comuni (co.1), ma anche di opere dirette a migliorare la salubrità degli impianti negli edifici (co.2).

Nella prima ipotesi la loro approvazione richiede la maggioranza degli intervenuti all'assemblea pari ai due terzi dei millesimi di proprietà (art. 1136, co.5), mentre nel secondo caso è sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 2 (501 mm. e maggioranza degli intervenuti).

Va ribadito che con l'ingresso della riforma la nozione di innovazione si è ampliato. Prima, infatti, l'innovazione consisteva in un intervento modificativo che alterava l'entità sostanziale del bene o ne mutava la destinazione d'uso, oggi comprende anche le opere e gli interventi finalizzati a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti.

Da considerare, infine, gli interventi e le verifiche periodiche sull'impianto che sono strettamente collegate alla vigenza della normativa speciale in materia, come ad esempio il DPR n. 412/93 attuativo della legge n. 10/91 ed ora sostituito quasi integralmente dal DPR n. 74/2013 in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici degli edifici per la climatizzazione invernale ed estiva.