

16.6 Distacco dall'impianto centralizzato

6. Distacco dall'impianto centralizzato - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SEDICESIMO - IL RISCALDAMENTO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

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 tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la m. straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

La problematica ha trovato la soluzione definitiva nella legge n. 220/12 che ha modificato l'art. 1118, co. 4, avendo sostanzialmente recepito l'orientamento costante della giurisprudenza.

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.

Come procedere correttamente al distacco.

Poiché la condizione essenziale per installare un impianto di riscaldamento autonomo è quella prevista dall'art. 1118, 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 le decisioni della Corte di Cassazione che in merito alla paternità dell'onere della prova ha affermato i seguenti principi:

- 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

16.6 Distacco dall'impianto centralizzato

condomino non si è precostituita la prova per dimostrare la sussistenza di quanto previsto ex lege (Cass. 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. 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. 22285/2016).

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

Sulla inderogabilità da parte di un regolamento contrattuale all'art. 1118 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. 19893/2011). Principio ribadito anche dal Tribunale di Torino (ord. 20 gennaio 2014) e dal Tribunale di Roma (sent. 22 settembre 2015, n. 18721).

Rapporto tra legge regionale che vieta il distacco e legge statale.

Sempre il Tribunale di Torino, con il citato 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.

E' stato ritenuto (Trib. Firenze 19 febbraio 2015, n. 535) che nella fattispecie non è possibile fare riferimento, in astratto, solo ai costi del combustibile (Cass. 9526/2014) per determinare i termini di aggravio o risparmio della spesa, poiché i costi di esercizio di una centrale termica

16.6 Distacco dall'impianto centralizzato

dipendono da diversi fattori, tra cui non solo il combustibile ma anche ad 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 è quello ricavabile dalla norma UNI-CTI n. 10200/2013, per la quale ai fini della spesa concorrono 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 delle due situazioni deve invitare l'amministratore ad effettuare i necessari controlli sull'impianto per individuare le cause strutturali di tale disfunzione.

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