

Distacco unilaterale dal riscaldamento centralizzato

In questa breve rubrica destinata alle questioni condominiali, desidererei affrontare le problematiche più frequenti che insorgono tra i condomini, in particolare, in questo numero, tratterò l'argomento relativo al distacco unilaterale dal riscaldamento centralizzato.

Come frequentemente accade, essendo il vigente codice civile piuttosto datato e, soprattutto, concepito in un'epoca in cui il condominio non poneva rilevanti problematiche per il semplice fatto che il medesimo non costituiva un'importante e diffusa realtà come ai giorni nostri, non esiste una norma ad hoc relativa al problema al quale si vuole, nel caso de quo, dare soluzione, pertanto, grande importanza assume l'orientamento giurisprudenziale.

In una prima fase la Corte di Cassazione era orientata ad escludere la facoltà del singolo condomino di separarsi dall'impianto centralizzato (Cass. Civ. 12.03.77 n. 1101).

Successivamente, invece, è prevalso un orientamento in senso opposto, il quale stabiliva la legittimità del distacco individuale dall'impianto centralizzato di riscaldamento ove l'interessato dimostrasse che non ne derivasse uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio o un aggravio di spese per coloro che continuassero a fruirla (Cass. 30.11.84 n.6269; 23.05.90 n. 4653; 14.02.95 n. 1597; 20.02.98 n. 1775).

La summenzionata posizione è condivisa dalla giurisprudenza più recente,

secondo la quale la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino, mediante distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, è legittima quando l'interessato dimostri che dal suo operato non derivino né aggravio di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievole della regolare erogazione del servizio.

Le condizioni esposte presuppongono altresì che il regolamento condominiale di natura contrattuale non vieti il distacco unilaterale dall'impianto di riscaldamento centralizzato, infatti, in presenza di un esplicito divieto contenuto nel regolamento contrattuale, la separazione individuale dal riscaldamento centralizzato non deve ritenersi consentita.

In ogni caso, la scelta del singolo di non avvalersi dell'impianto centralizzato di riscaldamento non può consentire la rinuncia al diritto di comproprietà dell'impianto centralizzato e, conseguentemente, esonerare dall'obbligo del contributo nelle spese di conservazione e manutenzione dell'impianto centralizzato.

Quanto sopra è espressamente previsto dall'art. 1118 c.c. che così dispone: " Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro manutenzione".

Nell'ipotesi di avvenuto lecito distacco di una singola unità del condominio dall'impianto, il proprietario di tale unità, non usufruendo

del servizio, è esonerato dalla contribuzione alle spese di esercizio, ma, quale comproprietario dell'impianto, rimane obbligato a partecipare alle spese di manutenzione e di conservazione dello stesso.

Qualora sussistano i presupposti suesposti (assenza di divieto da parte del regolamento condominiale contrattuale, assenza di squilibrio termico e assenza di aggravio di spese), il condomino sarà legittimato a porre in essere la separazione dall'impianto di riscaldamento centralizzato senza alcuna delibera in merito da parte dell'assemblea condominiale (Trib. Milano 7.10.91; Trib. Roma 9.7.88; Trib. Roma 21.10.97).

E' evidente che il condomino dovrà necessariamente incaricare un tecnico al fine di redigere una perizia termotecnica volta a valutare l'incidenza dell'eventuale distacco della singola unità abitativa dall'impianto centrale di riscaldamento al fine di provare l'assenza di ogni pregiudizio a carico degli altri condomini i quali, al contrario, qualora provranno mediante una controperizia di avere subito un danneggiamento, sia di tipo economico che nel funzionamento stesso dell'impianto, potranno legittimamente pretendere la riduzione in pristino dell'impianto termico (Trib. Roma 9.7.88).

Da quanto sopra emerge chiaramente l'importanza dell'esito della perizia termotecnica la quale potrà provare la legittimità o meno del distacco unilaterale.

Avv. Sara Boerci
APAC

**APAC offre a tutti:
"Prima Consulenza"
legale gratuita
in materia condominiale.**

Presso la nuova sede di:

Milano - Melchiorre Gioia
Mezzanino Metropolitana 2 Fermata GIOIA
Locale a fianco dell' Edicola

il Mercoledì dalle 15 alle 18
previo appuntamento da concordare
il martedì e il giovedì dalle 17 alle 19
al numero telefonico 02 24416473