

DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO.

Il quarto comma dell'art. 1118 cod. civ., come modificato dalla legge di riforma del condominio (Legge n. 220 del 2012), consente al condòmino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, anche senza autorizzazione dell'assemblea, a condizione che tale intervento non comporti “*notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma*”.

In tema di distacco dal sistema centralizzato nei condòmini possono essere individuate tre ipotesi: *a)* distacco unilaterale, quando l'interessato abbia dimostrato che dal distacco non siano derivati né aggravii di spesa per i residui fruitori dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio; *b)* autorizzazione dell'assemblea dei condòmini al distacco, eventualmente modificando gli obblighi gravanti sui compartecipi in base al regolamento di condominio; *c)* possibilità di distacco espressamente consentita dal regolamento di condominio (Trib. Torino, sez. VIII, 28 giugno 2021, n. 3265).

I. I PRESUPPOSTI DEL DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO.

Il singolo condòmino può legittimamente rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato procedendo al distacco della diramazione della sua unità immobiliare dall'impianto comune senza alcuna autorizzazione. A condizione, però, che il distacco non comporti:

- a) un aggravio di spesa per coloro che continuavano a fruire dell'impianto centralizzato;
- b) uno squilibrio termico per l'intero edificio.

In altri termini, la rinuncia al riscaldamento condominiale mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima quanto l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivino né aggravii di spesa per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2001, n. 6923).

Per la realizzazione del distacco non è necessaria l'autorizzazione o approvazione degli altri condòmini, anzi l'eventuale delibera assembleare e/o clausola del regolamento condominiale «*che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune*» (Cass. civ., sez. II, 11 dicembre 2019, n. 32441; Cass. civ., 30 marzo 2006, n. 7518).

II. L'ONERE DELLA PROVA.

Come anticipato, il condòmino che decida di distaccarsi dall'impianto centralizzato deve fornire la prova che dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condomini. Tale prova è fornita mediante una preventiva informazione che dovrà necessariamente essere corredata da documentazione tecnica, salvo che «*l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria autonoma valutazione del loro non verificarsi*» escludendo a priori conseguenze pregiudizievoli per l'impianto comune (Cass. civ., sez. VI, 3 novembre 2016, n. 22285).

Chi desidera effettuare il distacco non è dunque tenuto a chiedere l'autorizzazione all'amministratore di condominio o all'assemblea condominiale, però dovrà verificare che la sua scelta di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato non provochi “*squilibri di funzionamento all'impianto*” o “*aggravi di spesa per gli altri condomini?*”, ossia disagi (anche di tipo economico) ai proprietari degli altri appartamenti dello stabile condominiale. Tale onere probatorio viene meno soltanto nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 1118 cod. civ.

La decisione del singolo condòmino di distaccarsi dall'impianto centralizzato andrà quindi accompagnata dalla perizia di un professionista abilitato che certifichi che sussistono le condizioni richieste dalla legge per poter procedere al distacco. Ricevuta la comunicazione e la perizia, l'amministratore ne darà notizia all'assemblea di condominio.

III. CONTRIBUZIONE ALLE SPESE.

A seguito del distacco il condòmino continua a rimanere obbligato a contribuire alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma, dato che «*dalla sua rinuncia non può derivare un aggravio di spesa per tutti gli altri*» (Cass. civ., se. II, 13 novembre 2014, n. 24209).

Con l'espressione “*manutenzione straordinaria dell'impianto termico*” si fa riferimento agli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dalla normativa e/o normativa vigente, a mantenere la cosa comune nello stato in cui esso si trova e conservarne efficienza e funzionalità, in relazione all'uso che normalmente se ne fa.

Le “*spese di conservazione*” attengono, invece, all'integrità del bene e riguardano le erogazioni per la conservazione in senso stretto e per le riparazioni.

La “*messa in norma*” si riferisce a tutti quegli interventi sull'impianto termico determinati da obblighi di legge, quali la SCIA per la prevenzione incendi.

L'interessato al distacco rimane obbligato a corrispondere il pagamento delle spese di conservazione dell'impianto comune (ad esempio, le spese di pulizia periodica e 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*» (Cass. civ., 31 agosto 2020, n. 18131; Trib. Roma, sez. V, 04 maggio 2021, n. 7694; Trib. Torino, sez. VIII, 19 marzo 2021, n. 1355).

Sarà altresì tenuto al pagamento di una quota periodica per i cd. consumi involontari, dovuti alle dispersioni di calore dei tubi che, attraversando tutto lo stabile, vanno a beneficio di tutti gli appartamenti e saranno quindi ripartiti per millesimi tra tutti gli abitanti dello stabile, indipendentemente dal fatto che usufruiscano o meno dell'impianto centralizzato.

IV. SPESE ESCLUSE.

Restano escluse solo le spese per l'uso e il godimento del servizio centralizzato (ad esempio, le spese per il combustibile), in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, secondo comma, cod. civ. secondo cui «*Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne*».