

CHIAVI IN MANO | CONDOMINIO

RISCALDAMENTO/2

Cassazione: distacco legittimo

Addio al centralizzato se si rispetta l'equilibrio termico e non c'è aggravio di spesa per gli altri condòmini

Augusto Ciria

Staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato è un diritto, a condizione però che ciò non comporti un aggravio di spesa per gli altri condòmini e che l'operazione non determini inconvenienti tecnici e non vada ad alterare, peggiorandola, la funzionalità dell'intero impianto.

LA GIURISPRUDENZA

Il principio, più volte affermato dai giudici, è stato anche di recente ribadito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 5331 del 3 aprile 2012 che ha confermato la nullità della delibera dell'assemblea che neghi al singolo condòmino di staccarsi dall'impianto quando anche il distacco avvenga senza ulteriori oneri per gli altri condòmini.

«Il condòmino - afferma la sentenza - può addirittura legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare

le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione o di approvazione da parte degli altri condòmini». Attenzione, però, perché il distacco non esoneri dal partecipare comunemente alle spese per la conservazione dell'impianto, tra cui anche quelle per la sostituzione della caldaia centrale, stante la potenziale possibilità di riallacciare in futuro la sua unità immobiliare distaccata (Cassazione n. 7708/07).

Qualora poi, in ultima analisi, l'intera operazione si risolva in un aumento degli oneri in capo ai condòmini che proseguono nel godimento del servizio comune, resta non a suo carico anche quello di gestione (combustibile compreso): al distacco deve seguire una diminuzione del costo generale del servizio, così che il condòmino che rimane collegato all'impianto centralizzato non debba gravarsi, a conti fatti, anche della quota del condòmino che si distacca.

Ed ancora: a rigor di logica, anche a seguito del distacco dalla rete condominiale, il singolo condòmino continua comunque a percepire un beneficio dall'impianto centralizzato per irraggiamento derivante vuoi dal calore degli ap-

partamenti confinanti riscaldati e vuoi dai tubi condominiali che attraversano la sua proprietà. Da qui il suo obbligo di riconoscere in ogni caso al condòmino le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione, pari al maggior calore di cui beneficia il suo appartamento.

In presenza comunque delle condizioni predette, può dirsi definitivamente consacrato il diritto del condòmino al distacco dall'impianto.

Giudici in parziale contrasto con il dettato del Dpr 59/09 sul risparmio energetico

centralizzato, quand'anche il regolamento di natura contrattuale lo vieti, imponendo in tal modo all'autore del distacco l'onere di continuare a pagare tutte le spese del servizio. Le disposizioni del regolamento sono infatti meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento. Tale interesse non sussiste in una clausola che impedisca il distacco dal servizio di riscaldamento centralizzato (ovvero lo condanni all'obbligo del condòmino di continuare a pagare le relative spe-

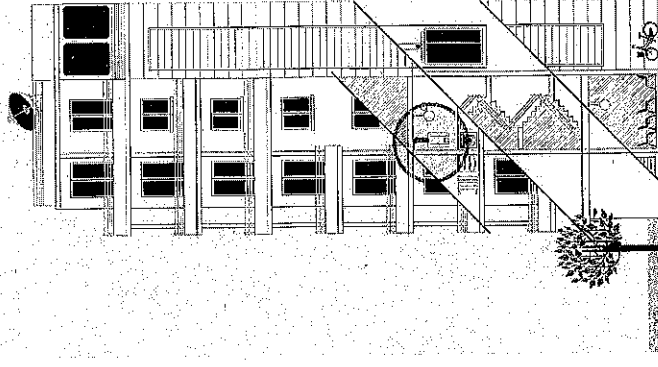
se), perché - hanno stabilito i giudici supremi con la sentenza n. 19893 del 29 novembre 2011 - simile divieto sarebbe «espressione di prevaricazione egoistica anche da parte di esigua minoranza e di lesione del principio costituzionale di solidarietà sociale».

RISPARMIO ENERGETICO

Restain ogni caso l'apparente incompatibilità delle pronunce (anche recenti) dei giudici con la normativa dettata in tema di risparmio energetico (Dpr n. 59/09), che non vede di buon occhio la contestuale presenza negli edifici di impianti centralizzati e di caldaie autonome, proprio perché l'aggiunta di nuovi impianti, sebbene limitati solo ad alcune unità immobiliari, comporta un generale aumento di consumo energetico.

Se è vero però che uno dei presupposti che legittima il distacco è proprio quello che l'intervento non provochi uno squilibrio termico dell'impianto comune, tra tali requisiti deve darsi rilievo al risparmio energetico per cui, in pratica, il distacco diventa oggi realizzabile solo se sussistono motivi tecnici o di forza maggiore che lo giustificano: il tutto da accertarsi con apposita relazione tecnica.

Il principio



LA SENTENZA 5331 DEL 3 APRILE 2012

Per la Cassazione «il condòmino può legittimamente rinunciare all'uso del centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione o di approvazione da parte degli altri condòmini».

SU INTERNET

Approfondimenti e sentenze
www.casa24plus.it/condominio