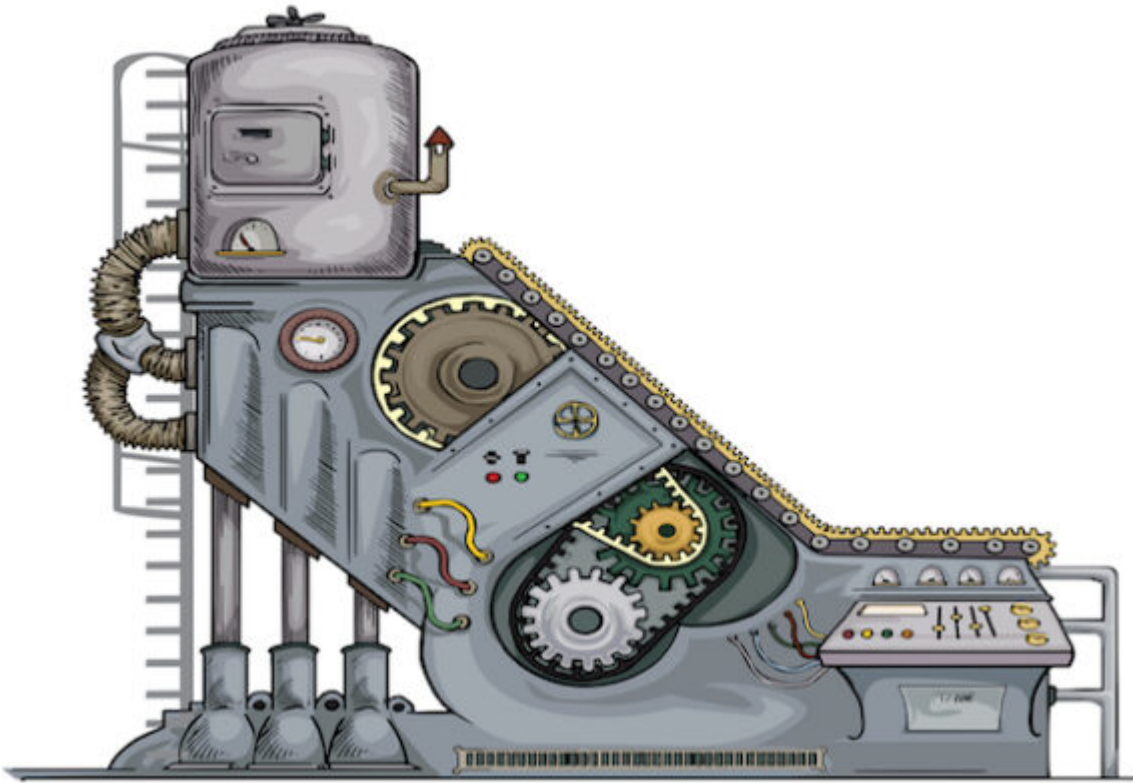


Quando è possibile staccarsi dal riscaldamento centralizzato?



Impianto di riscaldamento autonomo: a quali condizioni in condominio?

I costi del riscaldamento condominiale sono diventati proibitivi. Oltre a ciò, il sistema di ripartizione delle spese, per come operato dall'amministratore, non ti convince e ti appare poco trasparente. Così hai deciso di dotarti di un impianto autonomo e lasciare quello centralizzato. Ti chiedi, però, se puoi farlo liberamente o prima devi chiedere l'autorizzazione al condominio. Quali sono i vincoli che potresti incontrare nell'attuare una simile decisione? In altri termini, **quando è possibile staccarsi dal riscaldamento centralizzato?** Cerchiamo di fare l'analisi dell'attuale normativa e delle ultime sentenze della Cassazione in merito.

Qui di seguito spiegheremo se esiste un "diritto al distacco" dall'impianto di riscaldamento centralizzato e se questo diritto può essere attuato liberamente, senza restrizioni. Ma procediamo con ordine.

Diritto all'impianto di riscaldamento autonomo: cosa dice la legge

Per stabilire **quando è possibile staccarsi dal riscaldamento centralizzato** dobbiamo partire dall'analisi della legge.

A norma del quarto comma dell'[articolo 1118 del Codice civile](#), il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. 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.

Questa norma contiene tutto il succo della disciplina sul **distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato**.

Cerchiamo di capire meglio il significato di questo articolo.

A chi appartiene l'impianto di riscaldamento centralizzato?

L'impianto di riscaldamento centralizzato, composto da un sistema di produzione e distribuzione del calore, posto a servizio di tutti i condomini, è un bene comune condominiale, sia per quanto riguarda la caldaia (e apparati connessi) sia per le condutture o tubazioni che da essa si dipartono, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari; da tale punto in avanti, infatti, le tubazioni si presumono di proprietà esclusiva.

Essendo le tubature interne a ciascuna unità immobiliare di proprietà della stessa, il proprietario dell'appartamento all'interno del quale esse sono poste è responsabile se, in conseguenza del loro taglio e della fuoriuscita dell'acqua, si producono danni all'appartamento sottostante.

Quando è possibile distaccarsi dal

riscaldamento centralizzato?

A meno che non lo vieti un **regolamento contrattuale** (ossia votato all'unanimità o approvato da tutti i condomini in sede di acquisto di ogni singolo appartamento), il condomino può dotarsi di un impianto di riscaldamento autonomo, rendendosi indipendente da quello condominiale, anche senza autorizzazione dell'assemblea. Egli può cioè distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare dall'impianto comune.

Tuttavia, affinché ciò possa avvenire liberamente, il condomino deve provare che da tale distacco non derivano:

- notevoli **squilibri di funzionamento**;
- oppure **aggravi di spesa** per gli altri condomini.

Basta che sussista una di queste due ipotesi per escludere il diritto al distacco del singolo condomino. Dall'altro verso, devono sussistere entrambi i presupposti affinché il distacco sia legittimo.

Dunque, il diritto a dotarsi di un impianto autonomo non è assoluto e generale, ma subordinato sempre all'assenza di pregiudizio per gli altri condomini e il condominio stesso.

Anche in presenza di tali ostacoli è possibile tuttavia il **distacco dall'impianto comune** se c'è il voto favorevole di tutti i condomini (unanimità).

Per evitare discussioni è opportuno, dopo aver accertato l'esistenza delle condizioni che rendono possibile il distacco, che questo venga eseguito da un perito alla presenza dell'amministratore, e che dell'operazione venga redatto un verbale firmato dai presenti, da conservare agli atti del condominio. Lo ha detto anche la Cassazione: il condomino che decide di staccarsi dall'impianto deve farsi predisporre da un termotecnico abilitato una perizia, al fine di provare che non vi saranno squilibri o aggravi di costi **[1]**.

Non rientrano fra gli **squilibri termici** idonei a impedire il distacco le riduzioni di temperatura assimilabili a quelle che potrebbero verificarsi nelle unità immobiliari prossime all'appartamento distaccato a causa del non uso dell'impianto da parte del proprietario **[2]**.

Se non sussiste nessuno dei predetti ostacoli, l'assemblea di condominio non può vietare al singolo condomino di dotarsi di un impianto autonomo. Se dovesse farlo, la delibera sarebbe **nulla**.

Spese che deve sostenere chi si distacca dall'impianto di riscaldamento centralizzato

Nonostante il distacco, il rinunciante è comunque tenuto a contribuire alle spese per la **manutenzione straordinaria** dell'impianto e per la sua **conservazione e messa a norma**, a meno che non venga esonerato da tutti gli altri condomini (l'esonero deve quindi essere votato all'unanimità). Non è invece tenuto a contribuire alla spesa richiesta dal funzionamento dell'impianto: ad esempio, quella per i consumi e, quindi, per l'acquisto del combustibile **[3]**.

L'obbligo di contribuire alle spese straordinarie dell'impianto centralizzato e a quelle per la sua sostituzione, nonostante il distacco, deriva dal fatto che il condomino con l'impianto autonomo resta comunque pur sempre proprietario pro quota dell'impianto comune e ad esso potrebbe decidere di riallacciarsi anche in futuro. Non gli è consentito, per non pagare neanche tali spese, di rinunciare a tale quota millesimale dell'impianto comune a meno che - come anticipato sopra - non vi sia il consenso unanime di tutto il condominio.

Tuttavia, i condomini che non sono allacciati all'impianto centralizzato per conformazione strutturale dell'edificio (cioè manca la diramazione che potrebbe condurre loro il calore), fin dall'origine o per successivi adeguamenti (come ad esempio cantine e box, essendo locali dove per legge non deve esserci impianto di riscaldamento) non hanno diritti sull'impianto stesso e **sono esonerati dal sostenerne le spese**.