



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Chi deve rimuovere i tubi del riscaldamento centralizzato?

Autore: Consulenze | 03/07/2021



***Devo rimuovere i tubi dell'impianto centralizzato di riscaldamento che passano nel mio box. A chi spetta la rimozione? Chi deve autorizzare il mio allaccio alla rete condominiale di distribuzione dell'energia elettrica?***

Per quanto riguarda la **rimozione delle tubature** della vecchia caldaia, l'articolo

1117, n. 3) del **Codice civile** stabilisce una presunzione di **proprietà condominiale** anche per i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il **riscaldamento** fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza.

Lo stesso articolo 1117 del Codice civile aggiunge che questa presunzione di proprietà comune esiste a meno che non risulti il contrario dal titolo.

Riassumendo questo vuol dire che:

- se nei contratti di acquisto relativi alle singole unità abitative del **condominio** non risulta nulla in contrario, allora le **tubazioni** relative all'impianto di riscaldamento all'epoca centralizzato (e ora evidentemente non più in uso) sono di proprietà condominiale;
- le **spese** relative all'eventuale rimozione di tali tubature, una volta che sia accertata la loro proprietà condominiale (in quanto nulla in contrario dovesse emergere dai titoli di acquisto), spettano al condominio, cioè al **proprietario** delle stesse.

Per completezza aggiungo che un'eventuale **servitù di passaggio** delle tubature si potrebbe considerare estinta (ai sensi dell'articolo 1073 del Codice civile) solo se il mancato uso di essa si fosse protratto per venti anni.

Per quanto riguarda, invece, l'**allaccio** di una **nuova utenza ad una rete condominiale già esistente** (idrica, fognaria, elettrica o di altro tipo), la Corte di Cassazione (sentenza n. 11.445 del 3 giugno 2015) ha stabilito che esso non costituisce di per sé una **modifica della rete** medesima, cioè un'alterazione della destinazione della cosa comune.

Quindi, il condomino che voglia allacciarsi alla rete può sicuramente farlo, ai sensi dell'articolo 1102 del Codice civile, perché si tratta di semplice uso della cosa comune che è ammesso dalla legge a condizione che non si alteri la **destinazione** della cosa comune (cioè della **rete elettrica** nel nostro caso) e che non si impedisca agli altri condomini di farne il medesimo uso.

Pertanto, anche in base alle motivazioni espresse dalla citata sentenza della Corte di Cassazione, possiamo affermare che:

- l'**autorizzazione all'allaccio alla rete elettrica** è concessa

- dall'assemblea condominiale (non dall'amministratore);
- ma per negare l'autorizzazione, il condominio (cioè all'assemblea) dovrà provare che l'allaccio incida sulla funzionalità dell'impianto, mentre non potrà negarlo affermando, senza specifiche prove al riguardo, che l'allaccio altera la destinazione della cosa comune (cioè della rete elettrica) poiché questa eventualità è stata esclusa dalla sentenza sopra citata.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***