

QUESITO : DISTACCAMENTO IMPIANTO RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Buonasera,

sono a porvi un quesito abbastanza di attualità.

Un condomino chiede il distacco dal riscaldamento centralizzato condominiale, mediante raccomandata RR supportata da relazione tecnica.

Nel frattempo il condominio approva gli adempimenti imposti dalla Legge Regionale n°3 del 21.02.2011 - art.17 relativi alla prima fase della contabilizzazione di calore (ossia, riguardante la fase progettuale: pratica di asseverazione Legge 10/91 art.28; redazione relazione asseverazione al DGR 2601/11 art. 10.2 e progettazione).

Successivamente, a seconda di ciò che verrà segnalato nella prima fase, vi saranno anche gli interventi in centrale termica e sui singoli elementi irradianti nelle varie unità abitative servite).

Domanda: è corretto che il condomino distaccato paghi sia la prima fase della contabilizzazione (ripartita x millesimi di comproprietà), sia la fase attuativa (lavori in centrale termica) sempre in ragione della quota di millesimi di proprietà? Naturalmente non avendo più termosifoni sarà escluso dalla sola spesa delle valvole termostatiche e dei ripartitori...

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

"La nuova formulazione dell'articolo 1118 del codice civile stabilisce, in sostanziale continuità con l'orientamento consolidato della giurisprudenza, che il condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato purchè fornisca la prova che il distacco non procuri un aggravamento delle spese di coloro che continuano ad usufruire dell'impianto centralizzato. Inoltre, il condomino deve dimostrare che la sua decisione non determina uno squilibrio termico dell'intero edificio tale da pregiudicare la regolare erogazione del servizio di riscaldamento.

La nuova formulazione del terzo comma dell'articolo 1118 del codice civile stabilisce espressamente che *" il condominio non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni"*.

Il nuovo comma 4 del medesimo articolo evidenzia che anche in caso di distacco *"il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*.

I due commi sopracitati, di fatto, hanno recepito come detto prima, l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale il "distaccante" era, comunque tenuto a corrispondere quanto necessario per la conservazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (che rimaneva di proprietà comune), mentre veniva ad essere escluso dal contribuire alle spese per l'uso dell'impianto.

Infine, resta da dire che gli adeguamenti degli impianti comuni alle nuove normative in materia di sicurezza e di efficienza, sono atti dovuti."