Il riscaldamento *centralizzato in condominio*

Dalla ripartizione delle spese al distacco dall'impianto per rendersi autonomi: i chiarimenti del professionista.

di avv. **Matteo Carcereri**

Matteo Carcereri
Avvocato civilista

Viale Venezia, 123
37131 - Verona
Tel 045 8033946
www.carcereri.com

L'art. 1117 c.c. prevede la presunzione di comproprietà, oltre che del locale per il riscaldamento centrale, di quegli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il r iscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

L'impianto di riscaldamento centralizzato – sempre che il contrario non risulti da un titolo quale può essere il regolamento di condominio di origine contrattuale ovvero i rogiti di acquisto delle singole unità immobiliari – **rientra pertanto tra quelle che vengono definite parti comuni**, almeno fino al punto in cui l'impianto si dirama divenendo da qui in poi in proprietà esclusiva.

Ne consegue che **le spese per il riscaldamento**, in assenza di diverse previsioni contenute nel regolamento contrattuale di condominio, **vadano ripartite** secondo il criterio generale previsto dall'art. 1123, I comma, c.c. e cioè **secondo i millesimi di proprietà**.

Va precisato che i proprietari solamente di locali non serviti dall'impianto – come ad esempio box o cantine – non possono essere considerati comproprietari dell'impianto stesso e pertanto saranno esonerati dalle spese.

L'impianto centralizzato – utilizzato in particolar modo negli edifici di non recente costruzione – **presenta l'indubbio vantaggio di assicurare una gestione omogenea ed unitaria del servizio di riscaldamento mantenendo un equilibrio termico complessivo dell'intero edificio**; d'altro canto però molto spesso le esigenze dei singoli condomini si pongono in netto contrasto con detta unitarietà di gestione e ripartizione delle spese: si pensi ad esempio al proprietario di un appartamento a lungo inutilizzato. Ciò è spesso fonte di accese assemblee condominiali circa gli orari di funzionamento dell'impianto.

L'aumento del costo dell'energia ha avuto l'effetto di accentuare ancor più l'esigenza dei singoli proprietari di potersi regolare autonomamente.

Cosa accade quindi qualora il singolo condomino voglia rendersi autonomo operando il distacco dall'impianto centralizzato?

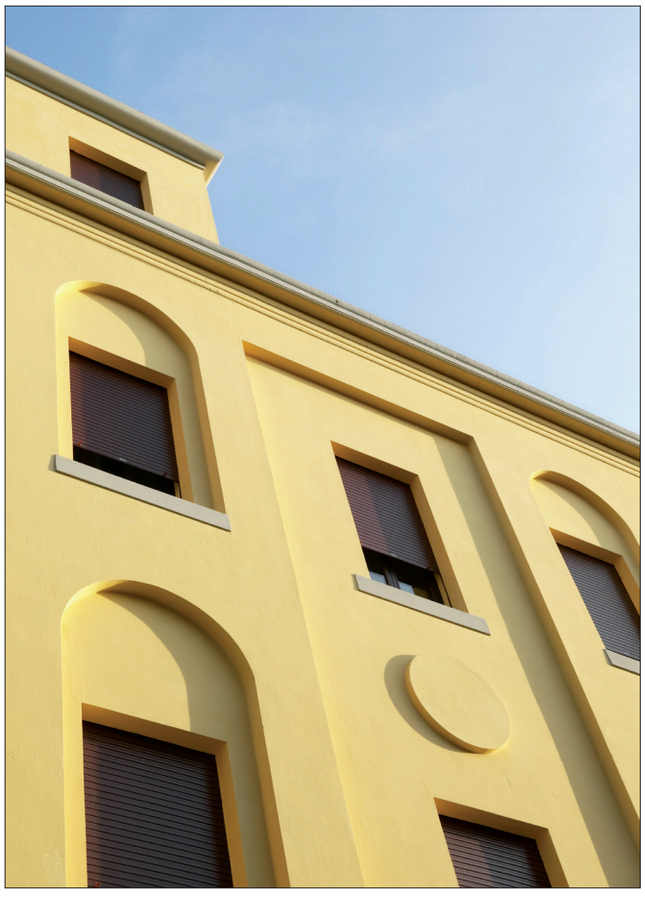
La giurisprudenza già dagli anni '90 consente tale possibilità, rimanendo a carico del condomino resosi autonomo, le sole spese di conservazione dell'impianto; dovrà venire invece esonerato dalla partecipazione alle spese di godimento (fornitura gasolio ecc.).

In precedenza si negava la possibilità del distacco muovendo dal presupposto che, essendo l'impianto progettato e realizzato in ragione del volume complessivo dell'edificio, il distacco del singolo avrebbe automaticamente determinato uno squilibrio termico (ad esempio cfr Cass. Civ. 30.11.1984 n. 6269).

Successivamente, però, una più attenta analisi della funzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, in relazione al precetto dell'art. 1118, II comma, c.c. – norma inderogabile – ha portato al mutamento di indirizzo. La citata norma prevede infatti che il condomino non possa, rinunciando al proprio diritto sulle parti comuni, "sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione".

Nel diritto condominiale vi sono però spese "per la con-

servazione" e spese "per il godimento" della cosa comune (art. 1104 c.c.)
Ecco quindi, ritornando all'art. 1118 c.c., che leggendo più attentamente la norma, nulla vieta che il condomino possa sottrarsi alle spese "per il godimento" e rimanere obbligato per le sole spese di conservazione come anticipato in precedenza.
Il condomino dovrà solo dimostrare come dal suo distacco non derivi: 1) un aggravio di spesa a carico degli altri condomini e 2) uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio.
Circa l'onere probatorio la giurisprudenza ammette che la prova possa essere fornita dal condomino che intende rendersi autonomo, con ogni mezzo idoneo allo scopo. Vi sono pronunce con riferimenti sia a consulenze tecniche che a prove testimoniali.
L'ultimo residuo ostacolo al distacco è costituito da un'eventuale clausola del regolamento di condominio che lo vieti espressamente.
Si badi bene però a non confondere il distacco del singolo condomino con la **trasformazione dell'impianto centralizzato in singoli impianti unifamiliari a gas**, trasformazione prevista e consentita dalla l. 10/91 ispirata all'uso razionale dell'energia ed al risparmio energetico.



La legge è stata da poco parzialmente abrogata ed integrata dai D.Lgs. 192/2005 (di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e dal D.Lgs. 311/2006. Il nuovo art. 26, II comma della L. 10/91, così come modificato dall'art. 7 D.Lgs 311/2006, prevede ora che: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali".

Pertanto, ove la trasformazione dell'impianto rientri nei parametri tecnici fissati dalle normative sul risparmio energetico, sarà sufficiente la sola maggioranza semplice dei millesimi per ritenere valida la relativa delibera dell'assemblea dei condomini. Viene meno così anche il principio del doppio quorum – partecipanti e quote millesimali – solitamente necessario per la validità delle delibere.
Va detto che la Giurisprudenza unanime ritiene che per la validità della delibera non sia necessario allegare la relazione tecnica prevista dall'art. 28, comma I, della l. 10/91 perché essa attiene alla successiva fase di esecuzione di quanto deliberato dall'assemblea.
Va infine ricordato come anche la Finanziaria 2007 disponga importanti incentivi per gli interventi volti al risparmio energetico. Il comma 347 della legge infatti prevede una detrazione del 55% sulle " spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione".

LA GIURISPRUDENZA CITATA

LE SENTENZE A CUI RIFERIRSI:

Cass. Civ. sez. II, 18-08-2005, n. 16980

Con riferimento agli interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale previsti dalla legge n.10 del 1991 per attuare il risparmio energetico ed incentivare l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, l'art. 26 comma secondo consente che sia approvata a maggioranza delle quote millesimali la delibera di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi attraverso l'uso delle fonti alternative di energia indicate dall'art.1 o l'installazione di impianti unifamiliari a gas, secondo quanto stabilito all'art. 8, lett. g).

La delibera è valida, anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, comma primo - attenendo il progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera - purché l'assemblea preveda anche il tipo di impianto che sarà installato in sostituzione di quello soppresso, non essendo al riguardo sufficiente la sola previsione dell'installazione ad iniziativa dei condomini degli impianti autonomi, giacché, essendo questa meramente eventuale e non programmata, la delibera si risolverebbe nella soppressione dell'impianto centralizzato senza il consenso unanime dei condomini aventi diritto a fruire di un bene comune. In proposito non trovano applicazione le disposizioni dettate dall'art. 26, commi quinto e sesto, che, nel consentire la deroga alle maggioranze stabilite dagli artt. 1120 e 1136 cod. civ., fanno riferimento alle innovazioni volte ad installare nei nuovi edifici sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore indipendentemente dagli interventi di soppressione e sostituzione dell'impianto centralizzato esistente.

Cass. Civ. 1420/2004

Qualora nell'edificio condominiale vi siano locali non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato (box o cantine), i condomini titolari soltanto della proprietà di tali locali non sono contitolari dell'impianto centralizzato, non essendo questo legato da una relazione di accessorietà materiale e funzionale all'uso o al servizio di quei beni; cosicché, venendo meno il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune dell'impianto viene meno anche l'obbligazione propter rem di contribuire alle spese di conservazione dello stesso.

Cass. civ., sez. II, 25-03-2004, n. 5974

Il condomino può legittimamente rinunziare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinunzia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso.