



DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

Una recente sentenza ci aiuta a chiarire quali sono le condizioni necessarie per distaccarsi dall'impianto centralizzato

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 aggravati 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.

Questo è quello che afferma la Legge cosiddetta "Riforma Condominio" n. 220/2012 (in riferimento all' art. 1118, Codice civile) e che più volte è stato ribadito nelle sentenze in materia.

In particolare, prendiamo spunto dalla sentenza n. 18721 del 22 settembre 2015 (Tribunale di Roma) per mettere in luce le regole che è necessario rispettare per poter effettuare il distacco dall'impianto centralizzato senza incorrere in spiacevoli sorprese.

La sentenza del Tribunale di Roma afferma la nullità delle delibere che negano il legittimo distacco e che pongono a carico di coloro che si distaccano le spese di consumo del riscaldamento centrale.

Infatti, il Tribunale di Roma ha accolto il ricorso di due condomini a annullato tre delibere condominiale che ponevano a carico dei due condomini le spese relative ai consumi di riscaldamento.

I due ricorrenti avevano distaccato i propri appartamenti dall'impianto centralizzato presentando due asseverazioni tecniche che dimostravano la regolarità del funzionamento dell'impianto e l'assenza di aggravati di spese condominiali.

Ciò nonostante, l'assemblea aveva prodotto una relazione tecnica, senza data e firma, che smentiva la precedente, continuando ad addebitare le spese relative al riscaldamento. Secondo il Tribunale, una relazione tecnica così composta non può ritenersi valida. Pertanto si ritiene dimostrata la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 1118 del Codice Civile, come riportato sopra.

Si precisa che a carico dei distaccati rimangono le spese per la manutenzione straordinaria, per la conservazione e per la messa a norma dell'impianto termico. Difatti, il distaccato rimane proprietario dell'impianto e ai sensi del D.Lgs n. 102/2014 "a carico di tutti i condomini vi è una quota fissa per le spese di gestione e per i consumi involontari corrispondenti alle dispersioni dell'impianto stimate a priori, salvo casi particolari.

E' possibile distaccarsi dall'impianto termico di riscaldamento centralizzato, rispettando due condizioni che devono essere dimostrate attraverso una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato:

- non creare notevoli squilibri di funzionamento all'impianto termico
- non creare aggravati di spesa per gli altri condomini

Inoltre, si devono rispettare i seguenti obblighi:

- obbligo di installare entro il 31/12/2016 sistemi di contabilizzazione del calore e della ripartizione delle spese di consumo e gestione secondo la norma UNI 10200
- obbligo per gli impianti installati dopo il 1 agosto 2013, di scaricare i prodotti della combustione sul colmo del tetto, salvo le deroghe di cui alla Legge n. 90/2013 e D.Lgs. n. 102/2014
- obbligo della diagnosi energetica dell'edificio per interventi di distacco ai sensi del Decreto edifici "Requisiti minimi", in vigore dal 1/10/2015

Per ultimo, ma non come importanza, si deve considerare chi deve effettuare il lavoro nel caso di presenza del Terzo Responsabile. Ai sensi del D.p.r. 74/2013, l'intervento deve essere effettuato dal Terzo Responsabile, in quanto l'operazione va ad incidere sull'impianto complessivo di distribuzione e il tecnico del singolo condomino non può manomettere l'impianto termico. Le responsabilità di conduzione, esercizio e manutenzione dell'impianto termico sono di competenza del Terzo Responsabile.