



# Convegno “Il distacco dal riscaldamento centralizzato”

Enterprise Hotel - Milano  
15 Novembre 2013





# **Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento**

**(a cura di Silvio Rezzonico)**



## 1) La genesi dell'art. 1118, ultimo comma, c.c.

«Il condomino può legittimamente rinunciare 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 rinuncia 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» (Cassazione Civile, Sez. II, 25 marzo 2004, n° 5974).



«La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale e il distacco dall'impianto centralizzato sono legittimi, senza necessità di autorizzazione o di accettazione da parte degli altri partecipanti, a condizione che l'interessato dimostri che dal suo operato






**non derivano né aggravati di spese per  
coloro che continuano a fruire  
dell'impianto, né squilibri termici  
pregiudizievoli per l'erogazione del  
servizio, con il conseguente esonero dal  
pagamento delle spese per l'uso,**



ma non di quelle per la conservazione»  
(Cassazione Civile, Sez. II, 25 marzo  
2004, n° 5974).

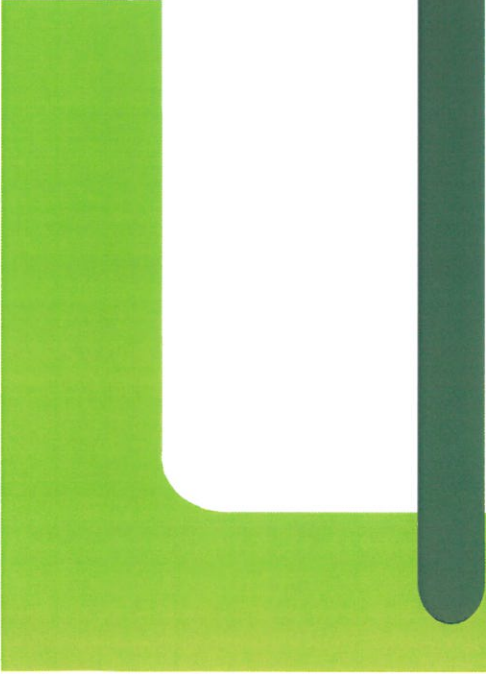


«In materia, questa Corte (ex plurimis, Cass. 1597/995; Cass. 1775/1998; Cass. 6923/2001; Cass. 5974/2004) ha avuto modo di affermare che il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve ritenersi vietato ove incida negativamente sulla destinazione obiettiva



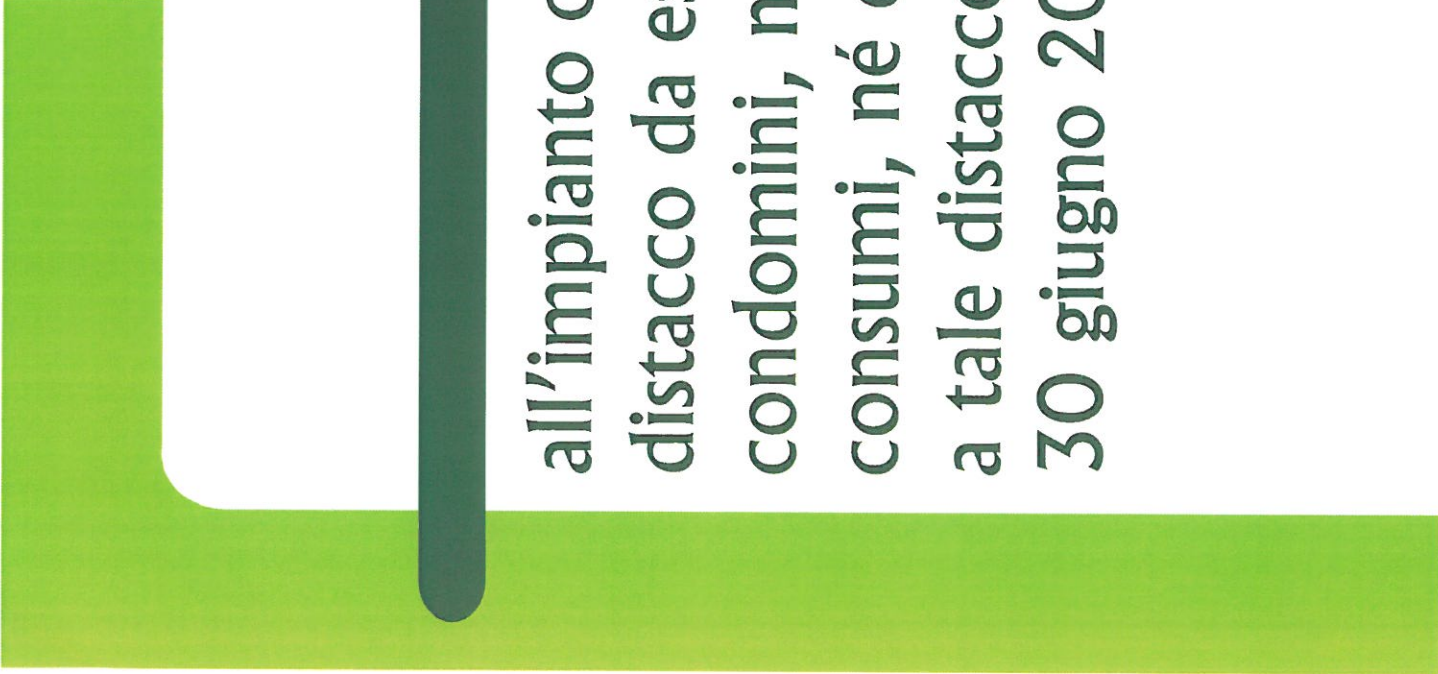
della cosa comune, determinando uno squilibrio termico ed un aggravio di spese per i condomini che continuano a servirsi dell'impianto; e consentito, invece, quando è autorizzato da una norma del regolamento contrattuale di condominio o dalla unanimità dei partecipanti alla





comunione ovvero anche quando venga fornita la prova che dal distacco non può derivare alcuno dei predetti inconvenienti. Orbene, nella specie, i Giudici di appello hanno accertato che i condomini interessati non hanno fornito la dimostrazione del pregiudizio che sarebbe derivato





all'impianto centralizzato dall'avvenuto distacco da esso da parte di alcuni condomini, né sotto forma di aggravii di consumi, né di specifici danni conseguenti a tale distacco» (Cassazione Civile, Sez. II, 30 giugno 2006, n° 15079).

## 2) L'art. 1118, terzo comma, c.c.

«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».



### 3) Le altre normative

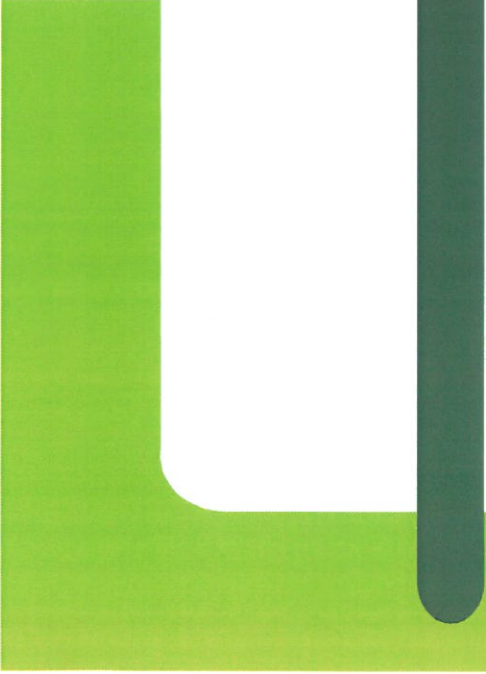
---

- D.P.R. 2 aprile 2009, n° 59 (in Gazz. Uff., 10 giugno, n° 132) – Regolamento di attuazione dell’art. 4, comma 1, lettere “a” e “b”, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, concernente attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.



## ART. 4

«In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 Kw, appartenenti alle categorie E1 e E2, così come



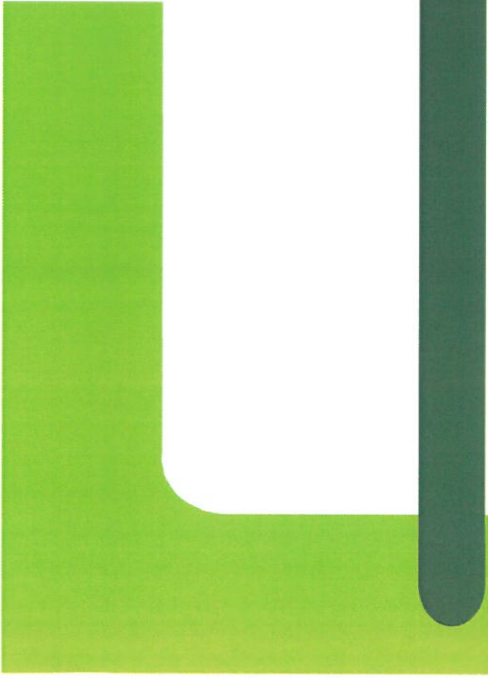
classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 4, del D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione



**degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25.**

**In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4,**





appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3, del D.P.R. 26 agosto 1993, n° 142, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per



permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa.

Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere



evidenziati nella relazione tecnica di cui al  
comma 25».



- D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412 (in Suppl. ordinario alla Gazz. Uff., 14 ottobre, n° 242) – Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4, della Legge 9 gennaio 1991, n° 10. Con le modifiche apportate dal D.L. 04/06/2013, n° 63 convertito nella Legge 90/2013.

## ART. 5

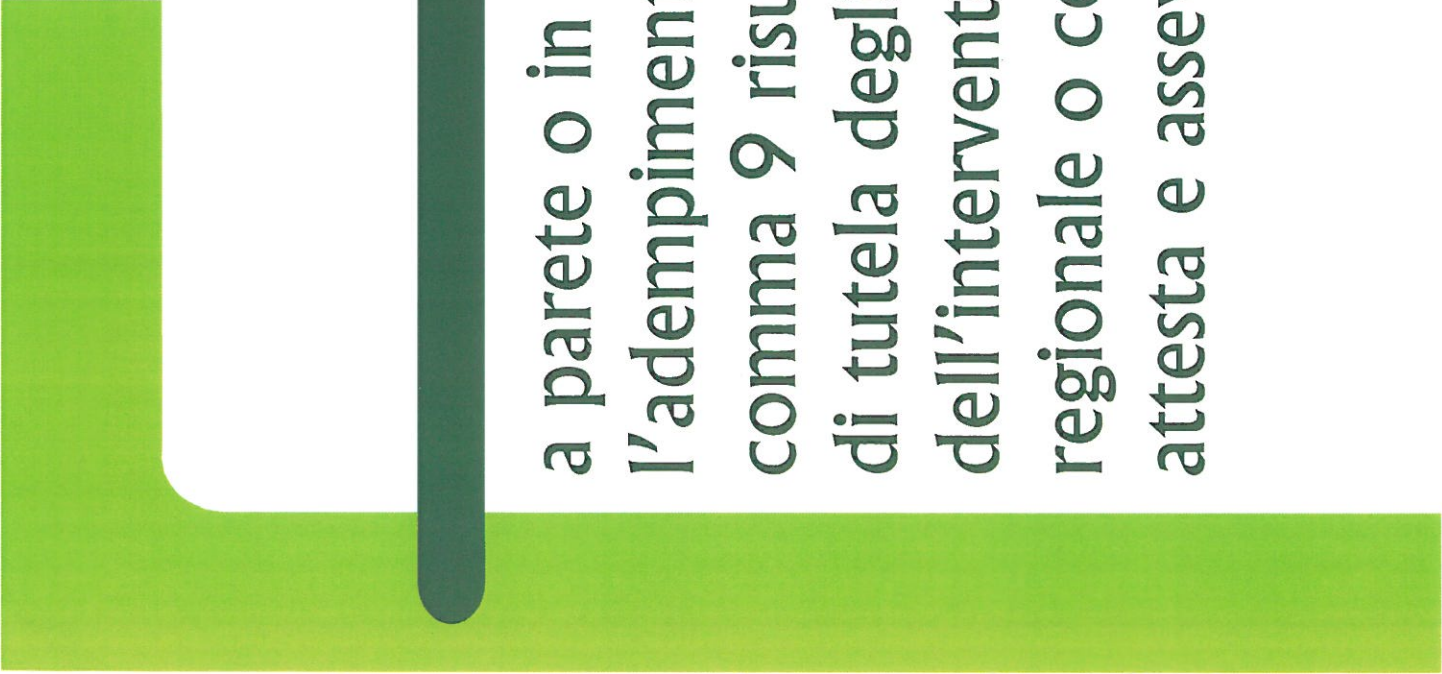
«Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota



Prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

E' possibile derogare a quanto stabilito dal comma 9 nei casi in cui: a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto antecedente a quella di cui al comma 9, con scarico





a parete o in canna collettiva ramificata; b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 9 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale; c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica



a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

Nei casi di cui al comma precedente è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI



**EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502,  
e posizionare i terminali di tiraggio in  
conformità alla vigente norma tecnica UNI  
7129, e successive integrazioni».**