

IL DISTACCO DALL'IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO RICHIEDE LA PREVENTIVA PERIZIA

L'articolo 1118 ultimo comma del Codice Civile stabilisce che il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. 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. Il condomino può dunque distaccarsi dall'impianto termico centralizzato – a prescindere dal consenso dell'assemblea - ma è tenuto a dimostrare all'assemblea che il distacco sia legittimo, mediante la produzione di una perizia (che confermi l'assenza di notevoli squilibri per l'impianto e l'assenza di aggravii di spesa per gli altri condòmini). Solo in quest'ultimo caso potrebbe tra l'altro essere esonerato dalle spese per i consumi volontari. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Roma 17980/2022 recante data 4 dicembre 2022 (e pubblicata il 6 dicembre 2022) che ha condannato un condomino distaccatosi dall'impianto termico centralizzato a provvedere a sue spese al riallaccio, consentendo all'impresa incaricata dal condominio di installare nuovamente le termovalvole e i contabilizzatori nel suo appartamento.

Il fatto. Con citazione un condominio romano ha chiamato in causa un condomino che si era distaccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato chiedendo di accertare l'obbligo di riallacciamento deciso dall'assemblea, con conseguente condanna alla reinstallazione a proprie spese delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori di calore illegittimamente rimossi dai radiatori, consentendo l'accesso al proprio appartamento da parte dell'impresa termotecnica incaricata dal condominio.

In particolare il condominio ha evidenziato che con più delibere assembleari si era deliberato di restaurare l'impianto di riscaldamento centralizzato, nonché di installare le valvole termostatiche e i contabilizzatori previsti per legge. In tale contesto – anche se l'appartamento era stato venduto - l'acquirente non poteva opporsi alle delibere condominiali.

Secondo il condòmino invece il diritto al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato costituisce un diritto soggettivo del singolo condòmino che non richiede alcuna autorizzazione, salvo evitare aggravii di spesa e squilibri termici. Per squilibrio termico non deve ovviamente intendersi quello relativo alla differente temperatura nell'appartamento distaccato (diminuita per effetto del distacco), posto che il condòmino – pur allacciato all'impianto centralizzato – potrebbe comunque tenere le valvole chiuse.

La decisione. Il Tribunale di Roma ha accolto la domanda del condominio condannando il convenuto a reinstallare a sue spese gli strumenti di termoregolazione e contabilizzazione del calore predisposti dall'ente di gestione.

Per il Tribunale di Roma infatti la Legge 220 del 2012 ha modificato l'originaria formulazione dell'articolo 1118 del Codice civile, introducendo il quarto comma, che consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento a condizione che tale intervento non comporti notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condòmini. Senonchè – non solo sotto il profilo processuale, ma anche nei confronti dell'assemblea – l'onere probatorio circa la legittimità del distacco grava sul condomino che vuole distaccarsi, a norma dell'articolo 2697 del Codice civile e deve essere assolto mediante apposita documentazione tecnica. Solo nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti di cui sopra (cfr. Cassazione 22.285/2016) vi è l'esonero di chi si distacchi di dimostrare che il distacco non comporti notevoli squilibri e aggravii di spesa. L'obiettivo prefissato dal legislatore – continua il Tribunale di Roma - è quello di rendere edotti i condòmini di qualsiasi attività che vada ad

incidere sulle parti comuni, valutando la sussistenza dei presupposti per l'esercizio del diritto al distacco.

Matteo Rezzonico