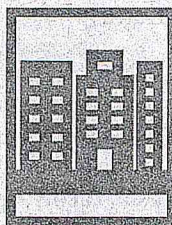


Caldaia autonoma e spese condominiali



■ Ho un appartamento in condominio, dotato di impianto di riscaldamento singolo, in quanto mi sono distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento da alcuni anni. L'amministratore di condominio, per le spese da effettuare all'impianto comune di riscaldamento in relazione agli obblighi di contabilizzazione e termoregolazione del calore, ritiene che anche io debba partecipare. È corretto anche se mi sono già distaccato?

LA LEGGE di riforma del condominio, L. 220/2012, ha previsto all'art. 1118 comma 4 c.c., il diritto del condomino alla rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato, purché dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini; in tale ipotesi, prosegue la norma, il condomino «distaccante» è tenuto al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto. Anche se il distacco è avvenuto in epoca antecedente alla modifica

dell'art. 1118 comma 4 c.c., la giurisprudenza unanime e consolidata della Cassazione applicava i medesimi principi recepiti dal legislatore. È indubbio, pertanto, che il condomino dotato di impianto autonomo abbia solamente rinunciato all'uso del riscaldamento centralizzato (non essendo preclusa, infatti, la generica possibilità di successivo «riallaccio»), ma non certo alla comproprietà dell'impianto; ciò è escluso dal comma 2 e 3 dell'art. 1118 c.c.m. Pertanto, al «distaccante» dovranno comunque far carico le spese di manutenzione straordinaria, conservazione e, appunto, messa a norma dell'impianto. Sotto questo ultimo profilo sicuramente occorre far rientrare gli interventi previsti dal Dlgs 102/2014 che indica gli obblighi di contabilizzazione e termoregolazione nei condomini: queste spese devono far carico anche al condomino che abbia rinunciato all'impianto centralizzato di riscaldamento e correttamente l'Amministratore del suo condominio ha ritenuto di attribuirle tali spese.

Ufficio Stampa
Confedilizia Pisa

LA NAZIONE 06/05/2016