



## Distacco dall'impianto centralizzato e contabilizzazione

Il comma 4 del nuovo art. 1118 cod. civ. dopo la riforma del condominio, riconosce al singolo condomino la possibilità di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, a patto che ciò non determini notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri. Il rinunziante resta tenuto al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, di conservazione e messa a norma. La conservazione com-

prenderebbe anche la manutenzione ordinaria.

In pratica, è stato recepito dal legislatore l'orientamento giurisprudenziale che considerava possibile il distacco a determinate condizioni; la Cassazione aveva già ritenuto che, perché il condomino possa staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento senza l'unanimità di consenso degli altri condomini, fosse necessaria la duplice condizione che dal distacco non derivassero né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto,

né un aggravio di spese per coloro che continuassero ad usufruire dell'impianto (Cass. 31.7.2012, n. 13718).

In presenza di tali requisiti, la delibera dell'assemblea di condominio di rigetto della richiesta di distacco, può considerarsi nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune (Cass. 30.3.2006, n. 7518). Il distaccante rimane obbligato a pagare le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto, ma non quelle di consumo, salvo che sia stato esentato da ogni spesa col

consenso unanime di tutti i condomini (Cass. 31.5.2012, n. 8750). Resta comproprietario dell'impianto e, un domani, potrà riallacciarsi allo stesso; per questa ragione, autorevole orientamento ritiene che egli debba contribuire alle spese per la contabilizzazione dell'impianto, imposte dalla legge per tenerlo a norma, compresa la contribuzione nella quota fissa che comprende le spese di gestione e le dispersioni (anche interne all'edificio) che riscaldano parti comuni, atrio, scale e muri. Si ritiene anche che il regolamento condominiale contrattuale possa contenere clausole che stabiliscano il divieto del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**PIER PAOLO BOSSO**  
**CONFEDILIZIA**

