

» di Corrado Sforza Fogliani\*

# La lente sulla casa

## Condominio e distacco dell'impianto

Su queste colonne abbiamo più volte trattato del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, fattispecie che, dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (numero 220 del 2012), è ora disciplinata dall'articolo 1118 del codice civile (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni), il quale, al quarto comma, prevede, espressamente, la possibilità, da parte del singolo condòmino, di rinunciare all'utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino «notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini».

Proprio con riguardo ai suddetti presupposti per il distacco, occorre però chiarire, in questa sede, un aspetto: se l'aggettivo «notevoli» si riferisca solo agli «squilibri di funzionamento» o anche agli «aggravii di spesa».

L'interpretazione preferibile, alla luce della disgiunzione «o» in luogo della congiunzione «e» - è che l'aggettivo in questione si riferisca solo agli «squilibri di funzionamento». Ciò, tuttavia, con la necessaria precisazione che gli «aggravii di spesa», cui fa riferimento la norma, debbono comunque avere una certa rilevanza oggettiva. Diversamente opinando, infatti, si renderebbe difficilmente realizzabile, se non addirittura impossibile, qualunque distacco, giacché la rinuncia, specie considerando i sistemi di riscaldamento più datati, non porta, generalmente, ad una corrispondente dimi-

nuzione dei consumi, pari alla quota del condòmino distaccatosi.

E ciò dunque non può che tradursi in un aggravio di spesa, seppure in alcuni casi minimo, a carico dei condòmini che vogliono continuare a servirsi dell'impianto comune.

*\*presidente Centro studi Confediliza*

