

**SPECIALE APE CONFEDILIZIA GENOVA**

LE ULTIME NOVITÀ IN FATTO DI RISCALDAMENTO

# Tutto sulla delibera che autorizza il distacco dall'impianto centralizzato

Una sentenza interessante che apre nuovi motivi di discussione fra i condomini interessati

Il Tribunale di Roma, con la sentenza del 14/5/2016, ha risolto un caso che è stato affrontato raramente dalla giurisprudenza e cioè quello del valore da attribuirsi alla delibera che autorizza il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato da parte di uno o più condomini. Nella fattispecie l'assemblea, a maggioranza, aveva concesso a tre condomini di staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato e aveva stabilito che gli stessi, visto che dal loro distacco conseguiva un aumento di spesa a carico dei condomini rimasti attaccati, avrebbero dovuto pagare una quota forfettaria pari al 10% della quota individuale dei consumi, oltre ovviamente, per intero, le spese di conservazione dell'impianto, del quale continuavano ad essere proprietari.

Secondo il Tribunale la delibera, adottata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., per essere valida deve rispettare due condizioni, che sono poi quelle che, prima la giurisprudenza e ora la legge, prevedono per consentire il distacco, e cioè che lo stesso non provochi squilibri all'impianto, vale a dire malfunzionamenti, e che i condomini che continuano ad utilizzarlo non siano penalizzati sotto il profilo economico,

con particolare riferimento alle spese per i consumi.

Altrimenti, precisa il Tribunale, diviene necessaria una delibera adottata con il consenso di tutti i condomini. La delibera presa a maggioranza che non rispetta i due requisiti di cui sopra non è solo annullabile ma addirittura nulla e cioè, come nella fattispecie decisa dal Tribunale, impugnabile anche a distanza di tempo, ben oltre i 30 giorni di legge.

Il Tribunale, dopo avere disposto una consulenza tecnica che ha accertato che il distacco non provocava squilibri, ma un aggravamento di spesa, per evitare il quale i condomini che intendevano distaccarsi avrebbero dovuto pagare ben di più del 10% imposto dalla delibera, ha dichiarato la nullità della medesima, dichiarando che il distacco sarebbe stato possibile solo se i tre condomini che desideravano attuarlo si fossero onerati di pagare la percentuale di spesa riconosciuta dal perito come necessaria per pareggiare i conti (intorno al 50% della quota di spesa individuale per i consumi). La sentenza, che ha risolto una causa iniziata nel 2010, quando ancora non era in vigore il quarto comma del nuovo art. 1118 c.c., non si è soffermata sulla ben più difficile questione del riconoscimento dell'esistenza

stessa del diritto al distacco nel caso in cui lo stesso provochi un aumento di spesa a carico degli altri condomini, visto che la norma attualmente in vigore richiede espressamente, oltre alla circostanza che dal distacco non derivino squilibri di funzionamento all'impianto, anche il fatto che non si verificano aggravamenti di spesa.

Il problema interpretativo è nell'estendere o meno la parola "notevoli", riferita agli squilibri, anche agli aggravamenti, che sono disgiunti dai primi dalla lettera "o". Il Tribunale di Genova con la sentenza n. 2955 del 30/9/2016, ha superato la questione ammettendo sic et simpliciter il distacco tutte le volte che il condomino che intende attuarlo si oneri di pagare le spese di gestione in una percentuale tale che venga scongiurato del tutto un aggravamento a carico dei condomini che continuano a utilizzare l'impianto. Si precisa che anche la precedente giurisprudenza della Suprema Corte aveva ritenuto nello stesso modo, giurisprudenza che a mio giudizio può ritenersi valida anche in costanza della nuova normativa (Cass. n. 5974/2004, Cass. n. 8924/2001 e Cass. n. 11152/1997).

PIER PAOLO CAPPONI  
UFFICIO STUDI  
APE CONFEDILIZIA GENOVA



**SPECIALI A DE CONFEDERAZIONE GIOVA** Foto: Massimo Sestini

**Tutto sulla delibera che autorizza il distacco dall'impianto centralizzato**

Il progetto prevede che ogni nucleo di alloggiatori si colleghi separatamente



**Puppo**  
Architettura e Urbanistica  
Via...  
Tel. ...  
www.puppo.it

**DABOVE**  
CONSULENZA  
ENERGIA  
COSTRUTTA  
www.dabove.it