LA STAMPA

Quotidiano

Data 12-06-2017
Pagina 26
Foglio 1

il quesito

Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

La riforma del condominio (Legge 220/2012) ha espressamente ammesso la possibilità del singolo condòmino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento (o di raffreddamento) ma a condizione che dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto od aggravi di spesa per gli altri condòmini. Purtroppo non chiarisce se anche gli aggravi di spesa debbano essere "notevoli" e se il distaccante possa superare il problema facendosi carico della maggior spesa.

Chi intende distaccarsi deve fornire la prova che dal suo distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravi di spesa per gli altri condomini, dandone preventiva informazione all'assemblea (tramite l'amministratore ove vi sia) corredata dai documenti tecnici che dimostrino l'assenza di "notevoli squilibri" e di "assenza di aggravi" per i condòmini che continueranno a servirsi dell'impianto condominiale.

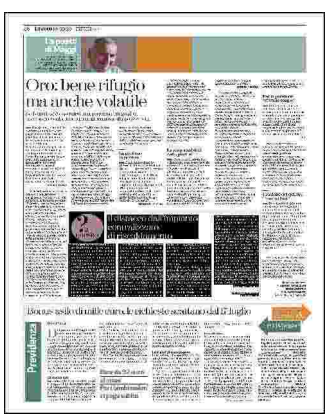
Queste prove in capo al distaccante vengono meno soltanto se l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco dall'impianto comune di riscaldamento sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei suddetti presupposti.

Il distaccante dovrà, in presenza di notevoli squilibri nell'impianto condominiale e/o "aggravi" per i restanti condòmini, rinunciare dal porre in essere il distacco; diversamente potrà essere chiamato a ripristinare la situazione preesistente, con inutili e costose spese.

Neppure potrà distaccarsi e ritenere di essere tenuto semplicemente a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma, poiché ciò è previsto (dall'art. 1118 cod. civ.) solo per chi abbia potuto distaccarsi, per aver provato che dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condòmini. La delibera condominiale che neghi l'autorizzazione ad effettuare il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato è legittima se il singolo condòmino non dimostra la sussistenza di tali presupposti appena indicati (Cass. Sent., 3.11.2016, n. 22285).

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA


Oro: bene rifugio ma anche volatile

Codice abbonamento: 093531

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.