

Non serve l'autorizzazione assembleare per il distacco dall' impianto di riscaldamento se non si creano squilibri termici e aggravii di spesa.

(26/05/2011) Tribunale di Campobasso, sez. Civ, sentenza del 02/05/2011

Costituisce oramai giurisprudenza costante e condivisibile quella secondo cui "il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano nè un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, nè uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso" (Cass. civ. seni. n. 5974 del 25.3.2004; si vedano nella stessa direzione anche Cass. civ. seni. n. 15079 del 30.6.2006, Cass. civ. seni. n. 7708 del 29.3.2007).

Dunque non corrisponde al vero che il distacco del condomino dall'impianto condominiale di riscaldamento debba essere necessariamente autorizzato dall'assemblea dei condomini. Il distacco del condomino dal riscaldamento centralizzato non è invece possibile quando vietato dal regolamento condominiale (cfr. Cass. civ. seni. ult. cit., Cass. civ. seni. n. 6923 del 21.5.2001), salva delibera/ione unanime dei condomini o modifica del regolamento.

Nel caso di specie, contrariamente a quanto affermato dal condominio opposto, l'art. 10 lett. e) del regolamento condominiale non fa divieto ai singoli condomini di distaccarsi. Esso infatti si limita a disporre che "nessun condomino potrà, senza una regolare delibera del consiglio di amministrazione, variare il numero dei radiatori o modificare in qualunque modo l'attuale impianto".

Tale norma convenzionale deve interpretarsi nel senso di far divieto ai singoli condomini di intaccare il funzionamento dell'impianto, vuoi aggiungendo un impianto radiante che possa assorbire una potenza eccessiva a detrimento degli altri condomini vuoi causando modifiche strutturali, come la modifica dell'estensione, della direzione o della diramazione di una conduttura. TI distacco di un condomino non costituisce invece in senso stretto una modifica dell'impianto, ma si limita ad intervenire a valle del suo funzionamento, lasciandolo integro sia nei suoi aspetti strutturali (caldaia, tubature ecc.) sia nei suoi aspetti funzionali. Né può richiamarsi la disposizione di cui alla lettera d) del citato art. 10 del regolamento condominiale, la quale (fatta salva una labile identità teleologica) regola una fattispecie obiettivamente diversa da quella qui in contestazione e non è pertanto applicabile in via estensiva nella direzione auspicata dal convenuto. In conclusione, dinanzi a previsione regolamentari generiche ed interpretabili realisticamente in modo diverso, o disciplinanti situazioni differenti, non può ritenersi codificato tra i condomini del Condominio "La.PI." il divieto di staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento. Occorre quindi verificare se, nell'assenza di una deliberazione assembleare, risultano qui rispettati i presupposti richiesti dalla suddetta giurisprudenza di legittimità per la legittimità del distacco e per il conseguente diritto del condomino proprietario dell'appartamento distaccatosi a non dover pagare le spese di uso dell'impianto. Tali presupposti sono:

- 1) effettività del distacco;
- 2) la prova che dal distacco non derivi un aggravio di spese per tutti gli altri condomini;
- 3) la prova che dal distacco non derivi uno squilibrio termico dell'impianto. Ai sensi dell'art. 2697 ce. tali prove competono a chi si sia distaccato, ossia nel caso di specie al Ca..

(Fonte: Condominio Web)