

15 ottobre 2008 0:00

L'impianto di riscaldamento centralizzato

di [Alessandro Gallucci](#)

Avvicinandosi l'inverno nel nostro condominio non tarderà la necessità di ri-attivare l'impianto di riscaldamento. Ancora molti immobili condominiali, in Italia, usufruiscono di un impianto centralizzato. In questo articolo cercheremo di chiarire in modo semplice e lineare che cos'è un impianto centralizzato, come deve essere utilizzato, come si suddividono le spese che lo interessano e come e se è possibile dismetterlo e/o distaccarsi.

Una premessa e d'obbligo. Quella della gestione ed utilizzo dell'impianto di riscaldamento è una materia che ha dato vita ad un elevato numero di vertenze giudiziarie, che hanno prodotto decisioni molto spesso in contrasto tra loro. Qui non terremo conto di queste decisioni che, come spesso succede in ambito condominiale, riguardano casi concreti molto ben delineati che fanno sì che la sentenza non possa esprimere un principio valido *per tutti*. Fanno eccezione, naturalmente, quei casi in cui si riscontra uniformità e costanza di pronunce. Ciò anche per rendere più semplice e lineare la trattazione dell'argomento.

Ex art. 1117 c.c. l'impianto di riscaldamento centralizzato è un bene comune, appartiene cioè a tutti i condomini. Per tutti si intendono coloro che ne usufruiscono o potenzialmente ne potrebbero usufruire, escludendo chi per ragioni strutturali dell'immobile non possa effettivamente usufruirne. È evidente che si tratti di un accertamento che sfugge a generalizzazioni e, invece, va effettuato caso per caso. Tutto ciò vale se l'impianto è stato installato al momento della costruzione del palazzo. Se, viceversa, l'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato è fatta in un momento successivo, essa deve essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze previste per l'innovazione. **Nel caso in cui non tutti i condomini ne vogliano usufruire**, si tratterà di una spesa da ripartire tra chi ha voluto l'impianto, pur restando in capo ai dissenzienti una servitù di passaggio dei tubi verticali dell'impianto nei propri muri. Può sembrare un'ipotesi di scuola, ma basta pensare ai condomini siti in località marittime che nel corso degli anni siano diventati abitazioni stabili e non solo per la villeggiatura, o ancora a vecchi palazzi nei centri storici, per capire che in realtà è una fattispecie che può ripetersi di frequente.

La legge italiana -intendendo per legge tutte le disposizioni legislative e regolamentari- disciplina in modo piuttosto scrupoloso, ma tuttavia flessibile, le modalità di utilizzazione degli impianti. Punto fermo è che non possono essere accesi prima delle 5 di mattina e devono spegnersi prima delle 23. In secondo luogo, deve essere tenuto presente che esistono una serie di norme per regolare l'utilizzo razionale degli impianti, sia di risparmio energetico sia di sicurezza. L'inosservanza delle quali molto spesso è accompagnata dall'applicazione di sanzioni pecuniarie che possono gravare tanto sull'amministratore quanto sul condominio. Il periodo di accensione e spegnimento degli impianti è diverso a seconda della zona geografica in cui si risiede. È regolata anche la temperatura che si deve raggiungere negli ambienti riscaldati dall'impianto centralizzato: non si deve scendere al di sotto dei 18° C e andare al di sopra dei 20° C, con una tolleranza per il limite massimo di 2° C.

Trattandosi di un bene comune, le spese per la sua manutenzione ed il suo funzionamento devono essere ripartite tra tutti i condomini, in questo caso anche tra quelli che pur potendone usufruire non lo utilizzano (ad es. perché il loro appartamento non è abitato). Solitamente quando sono presenti le tabelle millesimali, insieme a quelle di proprietà sono presenti anche quelle d'uso dell'impianto centralizzato. Si tratta di uno strumento di suddivisione delle spese che considera vari elementi, quali ad esempio il piano, l'esposizione a nord o sud dell'appartamento, ecc. Solo con l'unanimità dei consensi è possibile derogare il criterio di ripartizione proporzionale delle spese. L'impianto di riscaldamento centralizzato presente nel palazzo fin dalla costruzione dello stesso, è un bene comune a cui il singolo condomino non può rinunciare. La deliberazione condominiale che decidesse diversamente sarebbe radicalmente nulla. Tuttavia, l'evoluzione normativa e tecnologica ha permesso di giungere a delle ipotesi di dismissione e distacco dall'impianto centralizzato. Analizziamole nell'ordine. La dismissione consiste nella messa a riposo dell'impianto centralizzato e della sua sostituzione con tanti impianti autonomi. Prima della legge 10/1991, la dismissione era permessa solo quando si raggiungeva l'unanimità dei consensi: l'art. 26 di questa legge consente la dismissione con la sola maggioranza dei millesimi. In questo caso anche i dissenzienti devono adattarsi e sostenere le spese per rendere autonomo il proprio impianto e dismettere quello comune. Diverso è il caso del distacco dall'impianto centralizzato effettuato da un singolo condomino. Pur non essendovi uniformità di vedute sul punto, il modo migliore –a parere di chi scrive- per rapidità e buon senso di chi vuole distaccarsi è il seguente: l'interessato deve farsi redigere una relazione da un tecnico specializzato che attesti che l'operazione di distacco non comporta in alcun modo danno all'impianto comune. Fatto ciò, presenta questa relazione all'amministratore o direttamente all'assemblea ma solo per conoscenza; l'assemblea potrebbe far redigere una contro-relazione per verificare la non nocività del distacco per l'impianto comune. Si tratterebbe in sostanza di applicare l'art. 1122 del codice civile: questa, però, è un'ipotesi che alle volte si scontra con quella

scuola di pensiero che vede nel distacco un'innovazione da far approvare dall'assemblea nei modi e nei termini di legge. In ogni caso, comunque, il distacco non comporta la rinuncia al bene comune. Questo significa che il condomino sarà tenuto a pagare per la manutenzione ed anche una quota minima di consumo in caso di dispersione di calore causata dal suo distacco.