

25 marzo 2022 15:31

Il Condominio. Quando è legittimo il distacco dall'impianto idrico condominiale

di [Laura Cecchini](#)

Quando è legittimo il distacco dall'impianto idrico condominiale

La vertenza portata all'esame del Tribunale di Livorno ([n. 208 del 7 marzo 2022](#)) ha origine dalla impugnazione della delibera assembleare con la quale è stata negata la richiesta avanzata da un singolo condomino avente ad oggetto il distacco della propria utenza dall'impianto idrico comune.

La questione è esemplificativa di come, anche la convivenza condominiale, talvolta, sia motivo di domanda di "separazione" giudiziale per l'accoglimento della quale occorre, tuttavia, la esistenza di determinati presupposti. Il nodo centrale della disamina che occupa il percorso logico-giuridico con il quale il Tribunale ha respinto la domanda promossa dal condomino attore, proprietario una unità all'interno del condominio, attiene proprio alla mancanza del requisito per il riconoscimento del diritto al distacco, ovvero la concreta possibilità, nella pratica, di potervi provvedere in assenza di alcun pregiudizio per tutti gli altri partecipanti al condominio.

Per una compiuta trattazione dell'argomento è di tutta evidenza come risulti dirimente l'applicazione ed interpretazione, in via analogica, del disposto di cui all'art. 1183, comma IV, c.c. dettato in tema di riscaldamento centralizzato.

Quando è legittimo il distacco dall'impianto idrico condominiale? Iter Giudiziale

Nella vicenda che interessa, un condomino ha impugnato la delibera con la quale è stato palesato il rifiuto alla sua domanda di distacco dall'impianto condominiale di approvvigionamento dell'acqua mediante la installazione di una cisterna nel suo giardino, o attraverso un nuovo allacciamento con contatore autonomo, all'uopo contestando l'illegittimità della condotta ostativa del condominio, qualificandola come lesiva del proprio diritto soggettivo a tale intervento.

Nel giudizio così instaurato si costituiva il condominio il quale ha chiesto al Tribunale di respingere la domanda attorea poiché non era stata fornita la dovuta ed indefettibile prova della assenza di notevoli squilibri all'impianto e di aggravio di spesa.

Preso atto delle rispettive difese formulate dalle parti, il Giudicante ha assunto la propria decisione sulla base dei documenti depositati nel corso della causa.

Distacco dall'impianto centralizzato e requisiti ex art. 1118, comma IV, c.c.

Nell'analisi del tema, è appropriato e confacente rammentare le regole dettate all'art. 1118, comma IV, c.c., come novellato dalla Legge di Riforma del Condominio (n. 220/2012), il quale, seppur riferito, testualmente, alla rinuncia

di ogni singolo condomino all'impianto di riscaldamento centralizzato, è applicabile al caso de quo stante la similitudine della situazione che si vuole ottenere.

A tal riguardo, è opportuno riportare il testo della richiamata norma, laddove dispone che «Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.

In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

La ratio della suddetta disposizione è chiara nel riconoscere il diritto di ogni condomino a rinunciare all'utilizzo dell'impianto termico condominiale sottoponendolo, però, alla concorrenza contestuale di due condizioni (i) la mancanza di un notevole squilibrio di funzionamento dell'impianto stesso e (ii) l'inesistenza di un aggravio di spesa per gli altri condomini.

A conforto, è confacente riportare un estratto di una pronuncia ad hoc resa dai Giudici di Legittimità (ordinanza n. 28616 del 2017), secondo cui «l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, circostanza che obbliga i condomini a pagare le spese di manutenzione e conservazione dell'impianto idrico condominiale, salvo che il contrario risulti dal regolamento condominiale.

Anche a ritenere ammissibile il distacco degli appartamenti dall'impianto idrico centralizzato, laddove non comporti squilibrio nel suo funzionamento, né maggiori consumi, alla legittimità del distacco consegue al più il solo esonero dei condomini dal pagamento delle spese per il consumo ordinario, non certo i costi di manutenzione».

In conseguenza, il distacco dell'impianto dal proprio immobile potrà legittimamente intervenire solo qualora non comporti alterazioni significative, sia funzionali che di spesa, in aderenza al principio per cui la rinuncia unilaterale del singolo trova, quale unico limite, il pregiudizio nei confronti della compagine condominiale.

Parimenti, la dimostrata assenza di squilibrio e di aggravio di spesa, esime il condomino dal richiedere l'autorizzazione o l'approvazione all'assemblea per il distacco, fermo restando l'onere sul medesimo al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Prova dell'assenza di pregiudizio per il condominio

Il punto decisivo per la soluzione della querelle in esame è rappresentato, dunque, dalla avvenuta dimostrazione da parte del condomino richiedente il distacco, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, della inesistenza del realizzarsi, con tale intervento, di una situazione pregiudizievole per il condominio. Non può dubitarsi che l'assolvimento del suddetto onere probatorio sia la necessaria premessa per la esecuzione del distacco a meno che - ma non è il nostro caso - la assemblea abbia espressamente dispensato il condomino da tale incombenza.

La produzione di idonee e compiute attestazioni che escludano uno squilibrio tanto nel funzionamento che negli oneri è, quindi, da ritenersi un atto dovuto verso il condominio.

Cosa accade se tale prova è assente o carente?

Sul punto, è innegabile come il rifiuto del condominio al distacco non possa subire alcuna ragionevole obiezione e, per l'effetto, risulterà privo di censura in quanto conforme e rispondente alla Legge.

Nello specifico, non solo non è stata allegata una relazione che attesti l'assenza di pregiudizio ma, al contrario, in atti è stata offerta in comunicazione risposta a firma dello stesso gestore del servizio idrico che esclude la modalità di distacco proposta ed illustrata dal condomino.

Al contempo, le ulteriori soluzioni prospettate dal condomino in corso di causa non possono trovare accoglimento perché non preventivamente sottoposte al vaglio della assemblea e, comunque ed in ogni caso, non implicherebbero un distacco dall'impianto condominiale ma una sua modifica.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)