

Stralcio convegno giuridico ANACI Roma del 2 Ottobre 2015 linee Guida in caso di distacco dal riscaldamento centralizzato

ART. 1118 COD. CIV. 4^a COMMA: "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".

Il legislatore della novella L. 220/2012 introducendo il quarto comma dell'art. 1118 C.C. ha tentato di rendere diritto positivo le evoluzioni giurisprudenziali che negli anni si erano formate e consolidate in materia di distacco non adeguatamente considerando le evoluzioni legislative più recenti in materia di contenimento consumo energetico ed inquinamento dell'aria, assolutamente a favore del mantenimento dell'impianto centralizzato.

Chiarimento preliminare

Chiariamo in via preliminare che il distacco disciplinato dall'art. 1118 c.c. è il distacco a contribuzione "zero" per le spese di consumo. Ovvero il distacco che tutti i condomini invocano dopo la riforma per esimersi totalmente dai costi di combustibile e di gestione. Diversa è la fattispecie di un distacco "concordato" con l'assemblea, ovvero un distacco autorizzato dal condominio pur in difetto dei richiamati requisiti dell'art. 1118 c.c., per il quale il distaccante si dichiara disponibile a concorrere in una quota percentuale anche alle spese di gestione/combustibile (i classici casi di distacchi pre-riforma consacrati dalla Giurisprudenza con i quali veniva accollata al distaccante, all'esito di una Consulenza tecnica ed a volte erroneamente anche senza Consulenza, una quota anche per i consumi corrispondente all'aggravio di spese per gli altri condomini conseguente al distacco).

Cosa deve fare l'amministratore quando riceve la comunicazione di distacco?

Preliminarmente, l'amm.re informa il condomino della normativa pubblicistica in materia e quindi

1) dell'obbligo sancito dal D.Lgs. 102/2014 dell'adozione entro il 31.12.2016 di sistemi di contabilizzazione del calore e del connesso obbligo della ripartizione delle spese di consumo e di gestione ai sensi della norma UNI 10200 -

2) dell'obbligo ex legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013 per i nuovi impianti autonomi di canna fumari a di arrivare sul colmo del tetto -

3) dell'obbligo della diagnosi energetica dell'edificio per l'ipotesi di interventi di distacco ex art. 5.3 dell'allegato 1 al decreto ministeriale "requisiti minimi" attuativo della Legge 90/2013 in vigore da 01.10.2015

(informazioni che dovrebbero comunque scoraggiare il condomino che vuole distaccarsi).

.....

Requisiti della perizia che il distaccante ha l'onere di presentare.

Si ritiene che la perizia deve essere redatta da un tecnico abilitato, secondo quanto prescritto dal Dm 37/2008, cui rimanda anche il Dpr 74/2013, che ha ridisegnato il tema della conduzione e dei controlli degli impianti termici. Nella fattispecie, il professionista deve essere iscritto agli albi professionali ed essere in possesso delle specifiche competenze tecniche in materia di trattamento degli impianti di riscaldamento dotati di canne fumarie collettive ramificate.

All'interno del documento devono essere presenti varie informazioni, innanzitutto l'accertamento dello stato dei consumi della caldaia e la proiezione del consumo ipotizzato, in caso di distacco. In secondo luogo, la perizia va corredata da una previsione che attesti come, in virtù delle caratteristiche tecniche dell'impianto, il distacco non creerà notevoli squilibri all'impianto centrale.

Ai sensi del richiamato decreto ministeriale "requisiti Minimi" il distaccante dovrà anche accollarsi il costo della "diagnosi energetica dell'edificio" obbligatoria in caso di distacco

Quali sono le condizioni "tecniche" per poter procedere al distacco ex art 1118 c.c. che il distaccante deve provare?

"Assenza di notevoli squilibri di funzionamento o di aggravii di spesa per gli altri condomini"

● Per quanto attiene al requisito dello "squilibrio termico di funzionamento", si deve intendere che esso faccia riferimento allo squilibrio impiantistico e non a quello termico dovuto alle differenze di temperature all'interno degli appartamenti (Cassazione Civile, Sez. II, 27.05.2011 n. 11857).

Lascia basiti l'uso dell'aggettivo qualificativo "notevole" che non si concilia con un testo di legge ma altrettanto sconcertati lascia l'ulteriore conseguenza di tale requisito che ingenererebbe una disparità di trattamento per l'ipotesi di distacchi multipli nel tempo. Infatti, se ai primi distacchi difficilmente si potrebbe registrare un "notevole" squilibrio di funzionamento, esso certamente ricorrerebbe per successivi distacchi, risultando a quel punto l'impianto sovradimensionato e anti economico. Con la conseguenza che il diritto al distacco ricorrerebbe per i primi distacchi ma non per gli altri!

● Il requisito dell'assenza di aggravii di costi è quello che presta il fianco a maggiori attacchi.

Se si considera che normalmente un consumo indiretto (inteso come dispersione di calore) si verifica sempre, e questo verrebbe a gravare sugli altri condomini, si dovrebbe concludere che in ogni distacco mancherebbe il presupposto del "aggravii di spesa per gli altri condomini", con impossibilità di procedervi, salvo eventuali accordi in sede assembleare, come accadeva ante riforma Legge 220/2012.

La Corte di Cassazione, anche di recente, con sentenza 30 aprile 2014, n.9526, ha confermato un orientamento secondo il quale ci sarebbe -sempre- un aggravio di costi per gli altri condomini se non si verificasse un risparmio di spesa dei consumi a distacco avvenuto nelle gestioni successive.

Peraltro la norma UNI 10220, resa diritto cogente dal D. Lgs 102/2014 che la indica come obbligatorio parametro di riferimento per la ripartizione delle spese, stima esistente a priori, salvo casi speciali, una dispersione dell'impianto, ovvero un consumo involontario da porre a carico di tutti come quota fissa, e che, quindi, va a coincidere, a detta della scrivente, con l'aggravio di spesa.

A questo punto il distaccante, per avere il distacco a costi di consumo pari a "0", dovrebbe fornire una relazione a firma di un tecnico che si assuma la responsabilità di sconfessare le stime della norma UNI.