

DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO

Art. 3.

1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1118. – (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). – Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

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».

2. Distacco dall'impianto centralizzato

Il problema del distacco dall'impianto di riscaldamento e/o condizionamento centralizzato è stato finora ampiamente dibattuto in giurisprudenza.

Secondo l'opinione prevalente in giurisprudenza, esso doveva ritenersi vietato ogni qualvolta determinasse uno *squilibrio termico* non eliminabile se non con un aggravio delle spese di esercizio per i condòmini che seguitassero a servirsi dell'impianto centralizzato (Cass. 20-11-1996, n. 10214). Ad opposta soluzione, invece, doveva pervenirsi là dove i condòmini interessati avessero dimostrato che dal distacco non sarebbe derivato alcun inconveniente per gli altri condòmini (Cass. 30-11-1984, n. 6269) o quando, in ragione delle particolari caratteristiche tecniche dell'impianto, il distacco avesse comportato un'effettiva *proporzionale riduzione del consumo*, con esclusione di aggravii di sorta per gli altri partecipanti al condominio (Trib. Milano 7-10-1991) o, infine, quando ad autorizzarlo fosse stato il *regolamento di condominio* (di natura contrattuale) o l'*unanimità* dei partecipanti alla comunione.

Ai condòmini che decidessero di distaccarsi non era consentito per ciò solo di sottrarsi al contributo per le **spese di conservazione** dell'impianto, stante il principio di irrinunciabilità alla comproprietà delle cose comuni, ma solo di essere esonerati dalle **spese per l'uso**, essendo il contributo per queste ultime commisurato al godimento, che per effetto del distacco viene a cessare (Cass. 20-11-1996, n. 10214).

L'ultimo comma del novellato art. 1118 c.c. recepisce esattamente questi orientamenti, riconoscendo al condòmino, il quale desideri munirsi di un impianto autonomo di riscaldamento o di condizionamento, il diritto di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato, a condizione che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri partecipanti al condominio. Il rinunziante resta tenuto a concorrere alle sole **spese per la manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma** dell'impianto.