

IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

**DISTACCO DALL'IMPIANTO
ESEMPIO DI RIPARTIZIONE**

Il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato

La Corte di Cassazione afferma che a determinate condizioni il condomino può rinunciare all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza che l'assemblea possa in alcun modo vietarglielo. In passato la giurisprudenza negava la possibilità di distacco dall'impianto di riscaldamento in virtù del principio di irrinunciabilità della proprietà delle cose comuni. Più recentemente, invece, la Cassazione ha cambiato il proprio orientamento distinguendo tra la rinuncia all'uso e la rinuncia alla proprietà. La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima quando l'interessato dimostri che, dal suo distacco non derivano né aggravamenti di spese per i condomani che continuano ad usufruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per il corretto funzionamento dell'impianto (Cass. n. 5974/04).

L'assenza di squilibrio termico e di aggravio di spese per gli altri condomani può essere dimostrata tramite la relazione d'un tecnico specializzato che spieghi, tecnicamente ed esaustivamente, perché dal distacco non possano derivare simili inconvenienti.

Che cosa accade se nonostante tale dimostrazione l'assemblea delibera di non autorizzare il distacco?

La risposta è contenuta nella sentenza della Cassazione n. 6481. Gli ermellini hanno affermato che *il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomani, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomani* (Cass. n. 7518 del 2006; Cass. 5974 del 2004; Cass. n. 8924 del 2001) .

La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è affetta da nullità e non da annullabilità, per violazione del diritto

individuale del condomino sulla cosa comune (Cass., S.U., n. 4806 del 2005)" (Cass. 22 marzo 2011 n. 6481). In sostanza di fronte ad un immotivato diniego il condomino interessato potrà impugnare la delibera in ogni momento per fare valere il proprio diritto al distacco. Potrebbe capitare, però, che il regolamento condominiale contenga delle disposizioni diverse, che disciplinano in maniera specifica gli oneri da pagare in caso di distacco. Infine è altresì possibile che l'assemblea dei condomini possa stabilire un pagamento in misura percentuale degli oneri relativi alle spese di consumo.

Esempio di Ripartizione

Si supponga di dover ripartire un preventivo di spesa di riscaldamento pari ad € 10.000,00 in uno stabile di 15 appartamenti, in base alla tabella millesimale per il riscaldamento. Si ottengono le seguenti quote procapite:

Scala/ Piano	Int.	Condomini	Tabella Mill.	Quote Riscaldam.
A/T	1	Condomino #1	52,35	523,50 €
	2	Condomino #2	61,70	617,00 €
	3	Condomino #3	54,31	543,10 €
A/1	4	Condomino #4	57,43	574,30 €
	5	Condomino #5	66,99	669,90 €
	6	Condomino #6	59,43	594,30 €
A/2	7	Condomino #7	62,65	626,50 €
	8	Condomino #8	72,73	727,30 €
	9	Condomino #9	64,84	648,40 €
A/3	10	Condomino #10	67,61	676,10 €
	11	Condomino #11	77,15	771,50 €
	12	Condomino #12	70,31	703,10 €
A/4	13	Condomino #13	74,11	741,10 €
	14	Condomino #14	83,08	830,80 €
	15	Condomino #15	75,31	753,10 €
TOTALE			1.000,00	10.000,00 €

Si supponga ora che il condomino#4 ed il condomino#11 decidano di distaccarsi dall'impianto centralizzato per cui richiedono una perizia tecnica, dalla quale risulti che essi siano obbligati a versare al condominio il 25% delle spese di gestione. Vediamo come si ripartiscono le spese nel caso si voglia preventivare una spesa di riscaldamento pari ad € 10.000,00. Innanzitutto al condomino#4 ed al condomino#11 va applicato solo il 25% del valore della quota millesimale:

nuova quota condomino#4: $57,43 \times 0,25 = 14,36$ millesimi

nuova quota condomino#11: $77,15 \times 0,25 = 19,29$ millesimi

Per i rimanenti condomini bisogna riparametrizzare i valori della tabella millesimale in modo tale da riportare di nuovo la somma dei valori a 1.000 millesimi, ma senza alterare la relazione di proporzionalità tra i valori della tabella riscaldamento.

Il coefficiente di riparametrizzazione si calcola nel seguente modo:

Coeff. Rip. = $[1.000 - \text{Somma}(\text{nuove quote condomini distaccati})] / \text{Somma}(\text{quote rimanenti})$.

Nell'esempio riportato a pagina 2 il Coefficiente di Ripartizione vale:

Coeff. Rip. = $[1.000 - (14,36 + 19,29)] / 865,42 = 1,12$

A questo punto le nuove quote riparametrizzate si ottengono moltiplicando le quote millesimali originali dei condomini non distaccati per il coefficiente di ripartizione:

Scala/ Piano	Int.	Condomini	Tabella Mill.	Quote Mil. Distacc.	Tabella Mill.	Coeff. Rip.	Quote Riparam.	Quote Riscaldam.
A/T	1	Condomino #1	52,35		52,35	1,12	58,46	584,56 €
	2	Condomino #2	61,70		61,70	1,12	68,90	688,96 €
	3	Condomino #3	54,31		54,31	1,12	60,64	606,44 €
A/1	4	Condomino #4	57,43	14,36		-	14,36	143,58 €
	5	Condomino #5	66,99		66,99	1,12	74,80	748,03 €
	6	Condomino #6	59,43		59,43	1,12	66,36	663,61 €
A/2	7	Condomino #7	62,65		62,65	1,12	69,96	699,57 €
	8	Condomino #8	72,73		72,73	1,12	81,21	812,13 €
	9	Condomino #9	64,84		64,84	1,12	72,40	724,02 €
A/3	10	Condomino #10	67,61		67,61	1,12	75,50	754,95 €
	11	Condomino #11	77,15	19,29		-	19,29	192,88 €
	12	Condomino #12	70,31		70,31	1,12	78,51	785,10 €
A/4	13	Condomino #13	74,11		74,11	1,12	82,75	827,54 €
	14	Condomino #14	83,08		83,08	1,12	92,77	927,70 €
	15	Condomino #15	75,31		75,31	1,12	84,09	840,93 €
TOTALE			1.000,00	33,65	865,42		1.000,00	10.000,00 €