

CASA & CONDOMINIO

Riscaldamento centralizzato, il distacco è possibile se si rispettano due requisiti

Secondo la legge il proprietario può rendersi autonomo se non crea squilibri di funzionamento e non aggrava la spesa degli altri condomini

Una delle questioni più controverse che vengono animatamente discusse in assemblea riguardano la possibilità del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato da parte di uno o più condomini, condizione possibile in maniera esplicita dal 18 giugno 2013, per effetto della entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici).

La problematica in questione ha comportato la modifica dell'articolo 1118 del codice civile che ha in fatto recepito quanto da anni si è consolidato in sede giurisprudenziale, ossia che il condomino possa rinunciare all'utilizzo del centralizzato se rispettate contemporaneamente due condizioni:

- 1)-che al distacco non conseguano notevoli squilibri di funzionamento,
- 2)-che al distacco non conseguano aggravii di spesa per gli altri condomini.

Riguardo al primo requisito (assenza di notevoli squilibri di funzionamento) occorre fare riferimento al Dpr n. 412 del 1993 che ha individuato in 20 gradi, con una tolleranza in eccesso di 2 gradi, la temperatura di esercizio ideale di un impianto di riscaldamento centralizzato. Da ciò si può dedurre che "l'equilibrio di funzionamento" non viene alterato quando l'impianto di riscaldamento post distacco raggiunge e mantiene, in ogni stagione termica, con le varie differenze di temperature esterne e diversi assorbimenti dei singoli appartamenti, la predetta temperatura. Pertanto se il distacco altera tale equilibrio, allora la prima condizione non deve ritenersi soddisfatta e conseguentemente il condomino non potrà staccarsi dall'impianto centralizzato.

Riguardo al secondo requisito, grava sul condomino l'onere della prova incentrata sul fatto che il distacco non procurerà un aggravio di spese agli altri condomini (e non altererà l'equilibrio termico). La prova dovrà essere soddisfatta con una perizia (a spese di colui che ambisce staccarsi) redatta da un termotecnico abilitato. Nella perizia dovranno esse-

re indicati, oltre allo stato dei consumi effettivi dell'impianto, anche i consumi ipotizzati dopo il distacco, corredata da documenti convincenti e provanti l'assenza di alterazioni all'impianto centrale.

Ma gli oneri dati dal distacco non finiscono qui: la riforma prevede che il condomino distaccatosi seppure non più tenuto a partecipare alle spese ordinarie per il riscaldamento centralizzato, deve pur sempre continuare a concorrere alle spese di manutenzione straordinaria, di conservazione e di messa a norma dello stesso impianto.

Il tutto con riserva di verifica a posteriori: se dopo il distacco, nonostante la perizia si accerti che l'intervento di fatto ha prodotto squilibri di funzionamento e aggravii di spesa per gli altri condomini, si dovrà procedere al riallaccio a spese del condomino che ha eseguito l'operazione.

Questo tema è trattato dal codice civile attraverso l'articolo 1118 - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni. Quattro i commi che ci interessano: il primo che afferma: «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 secondo comma secondo il quale: «Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni». Il terzo comma che recita: «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 quarto comma che dice: «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 rinunciante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

Ennio Alessandro Rossi

CALANO I PREZZI DI VENDITA



Bankitalia: mercato immobiliare debole ma in miglioramento da fine 2013

Nel quarto trimestre del 2013 il quadro del mercato immobiliare italiano «rimane nel complesso debole, pur in presenza di alcuni segnali moderatamente positivi». Lo segnala Bankitalia nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia. «Aumentano i nuovi incarichi a vendere e sale lievemente la quota di operatori che dichiara di aver venduto almeno un immobile», si legge nel documento anche se «restano ancora improntati al pessimismo i giudizi sull'andamento corrente e atteso delle quotazioni immobiliari: il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere». È positivo il fatto che migliorino «le attese sull'andamento a breve termine del mercato di riferimento» e che, per il mercato nazionale, si consolidino «le prospettive favorevoli in un orizzonte di medio termine (due anni)». Dal sondaggio Bankitalia emerge che, a dicembre scorso, è aumentata al 70,5% (dal 68,2% del sondaggio di ottobre) la quota di agenti immobiliari che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita. «Il risultato - si legge nell'analisi - riflette principalmente le valutazioni riscontrate nelle aree urbane e metropolitane, in particolare del centro». Il margine medio di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, pari al 16%, non si è discostato significativamente dal livello medio dei quattro precedenti trimestre mentre il tempo che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita si conferma attorno ai 9 mesi. Inoltre, sempre nel IV trimestre 2013, la percentuale di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario è nuovamente cresciuta (al 60,9% dal 57,2% di ottobre) congiuntamente con l'incremento del rapporto tra prestito e valore dell'immobile (al 59,8% dal 57,9%).