

CONDOMINIO

Vivo in un condominio di 14 unità abitative e Sono distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento da 3 anni, dopo aver prodotto certificazione idonea. Contribuisco alle spese di manutenzione della centrale termica condominiale così come alla quota involontaria di dispersione. Recentemente è stata sostituita la centrale termica condominiale con una di nuova generazione, ed ho contribuito alla spesa di sostituzione ed installazione per la quota dei miei millesimi (circa 6000 euro in totale). Vorrei sapere se è corretto contribuire in quota parte nella misura relativa ai millesimi di mia proprietà (di fatto sono quello che paga di più) o il conteggio, considerato il mio non utilizzo della nuova centrale, deve essere eseguito diversamente?

La spesa per la sostituzione della caldaia dipende dalla comproprietà dell'impianto e non dall'utilizzo. Salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale dunque, le spese di sostituzione della caldaia si ripartiscono per millesimi di proprietà tra tutti i comproprietari compreso il condòmino distaccatosi.

D'altra parte l'articolo 1118 ultimo comma del Codice Civile – modificato dalla legge di Riforma del condominio - dispone che «il condòmino 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 condòmini. 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 giurisprudenza ha inoltre chiarito – pur in relazione al testo dell'articolo 1118 del Codice Civile anteriore alle modifiche - che il condòmino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivino nè un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale. Pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condòmini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare (cfr. per tutte Cassazione 22 novembre 2016 numero 23756 e Cassazione 29 marzo 2007 numero 7708).

—**Matteo Rezzonico**