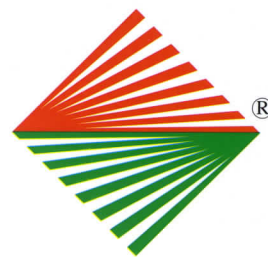


AMMINISTRARE Immobili

Periodico Mensile - Euro 4,00

>>n. 159

novembre/dicembre 2011



ANACI

Per una nuova configurazione del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento

p.691

Secondo
appuntamento
con l'università

p.713

L'amianto negli edifici
p.694



Per una nuova configurazione del distacco dall'impianto centrale di riscaldamento



di Franco Petrolati*

1. LA CONFIGURAZIONE ATTUALE NELLA GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ

Secondo il consolidato indirizzo della Suprema Corte, come noto, il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio (Cass. 29 marzo 2007 n. 7708; Cass. 30 giugno 2006 n. 15079; Cass. 30 marzo 2006 n. 7518; Cass. 25 marzo 2004 n. 5974).

La scelta relativa al distacco dall'impianto centrale si configura, quindi, come un atto dispositivo del singolo condomino che trova sostanzialmente i soli limiti costituiti dalla salvaguardia della destinazione del bene comune e della sfera patrimoniale degli altri partecipanti al condominio; un atto dispositivo che, entro tali limiti endocondominiali, neppure l'assemblea potrebbe inibire, ritenendosi persino radicalmente nulla l'eventuale delibera proibitiva "per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune" (così Cass. n. 7518/06 cit.).

Tale indirizzo, è bene precisarlo, si è formato in relazione a vicende regolate da un previgente assetto normativo, che negli ultimi anni, sotto la spinta anche delle fonti comunitarie, ha subito notevoli variazioni in vista della realizzazione di un effettivo risparmio energetico.

In particolare è da segnalare che secondo il previgente art. 26, comma 2, legge n. 10/1991 erano agevolati, attraverso un quorum inferiore a quello ordinario previsto per le innovazioni, "gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi" ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ricomprendendo espressamente tra tali interventi, fra gli altri, quelli di cui all'art.8, lett. g, vale a dire "la trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda".

“ Secondo il disegno del legislatore il fenomeno del distacco individuale è destinato a divenire marginale rispetto agli interventi sugli impianti comuni deliberati dall'assemblea ”

Si trattava, a ben vedere, di una vicenda del tutto diversa da quella relativa al distacco operato unilateralmente dal singolo condomino, essendo piuttosto stato agevolato dalla legge n. 10/91 un atto di gestione da imputare all'intero condominio in quanto

volto ad innovare radicalmente l'assetto dell'impianto comune nell'interesse di tutti i partecipanti.

Tuttavia si potrebbe sostenere che l'agevolazione normativa comunque concessa all'impianto autonomo abbia condizionato gli operatori del diritto favorendo un indirizzo più liberale rispetto anche al distacco individuale dall'impianto centrale.

2. L'INCIDENZA DELLA NORMATIVA RECENTE

Il decreto legislativo n. 311/06, all'art.7, ha introdotto una nuova formulazione del citato art. 26, comma 2, legge n. 10/91 prevedendo un quorum ancora più agevolato (in relazione ai soli presenti in assemblea, così come successivamente precisato con legge n. 99/09) per "gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico" ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia "individuati attraverso un attestato di certificazione energetica od una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato".

E' da evidenziare, in primo luogo, che è stato eliminato il richiamo operato all'art.8 e, quindi, alla trasformazione dell'impianto centrale in impianti unifamiliari a gas; tale intervento non rientra più, quindi, tra quelli tipizzati come meritevoli ex lege di incentivazione.

Per altro verso gli interventi agevolati non sono quelli sulle sole "parti comuni" ma anche quelli comunque afferenti ad edifici ed impianti caratterizzati da positivo impatto energetico specificamente accertato da un tecnico qualificato.

Coerente con tale ampliamento della nozione di intervento qualificato dal risparmio energetico è, poi, la definizione di "ristrutturazione dell'impianto termico" contenuta nel punto 34 dell'allegato A del D. Lgs. n. 311/2006, ove sono espressamente assimilate sia la trasformazione di un impianto

to termico in impianti termici individuali sia la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

L'assimilazione delle due ipotesi è senz'altro significativa del medesimo rilievo riconosciuto dal legislatore, ai fini dell'applicazione dei parametri sul risparmio energetico, tanto alla vicenda collettiva afferente alla innovazione dell'intero impianto comune quanto alla vicenda particolare attinente al distacco di singole porzioni immobiliari dall'impianto condominiale.

Con il successivo DPR n. 59/2009 – regolamento attuativo del d.Lgs n. 192/05 – si è, quindi, precisato che in tutte le ipotesi di ristrutturazione degli impianti termici si deve procedere al calcolo del "rendimento medio stagionale dell'impianto termico" al fine di verificare l'integrazione delle soglie minime stabilite nella normativa tecnica (art.4, comma 5).

Nel medesimo regolamento si prevede, altresì, che in tutti gli edifici con unità abitative superiori a 4, a destinazione residenziale, sia da preferire il mantenimento dell'impianto centrale esistente rispetto all'installazione di impianti autonomi, che sono ammissibili solo se giustificati da "cause tecniche o di forza maggiore" da rappresentare specificamente nella relazione tecnica che deve sostenere ogni progetto (art.4, comma 9).

E' vero che si tratta di normativa statale cedevole rispetto all'eventuale esercizio della potestà legislativa concorrente di ogni Regione, ma in ogni caso la stessa normativa regionale non potrebbe mai derogare alle direttive comunitarie (a partire dalla 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) di cui la legislazione dello Stato attuativa.

Non solo, quindi, si è imposta un'assimilazione dell'innovazione dell'impianto centrale alle vicende individuali del distacco ma si è previsto un ordine di priorità nel senso di privilegiare la conservazione del servizio comune del riscaldamento relegando ad ipotesi eccezionali, da giustificare secondo i parametri del risparmio energetico, l'installazione di impianti autonomi.

3. NUOVE PROSPETTIVE

Alla luce della evoluzione della legislazione sul risparmio energetico appare inevitabile – quanto meno a partire dal 2 febbraio 2007, data di entrata in vigore del D. Lgs n. 311/06 - una revisione della configurazione del distacco dall'impianto centrale del riscaldamento quale mero atto dispositivo avente valenza nei soli rapporti tra i condòmini. E', infatti, da ritenere che anche tale vicenda debba conformarsi a parametri inderogabili, di interesse pubblico, attinenti al corretto uso dell'energia. La legittimità del distacco dovrebbe essere, quindi, subordinata alla valutazione del complessivo impatto energetico derivante dalla compresenza di impianti autonomi e di impianto centrale al fine di verificare il raggiungimento delle soglie minime di efficienza imposte dalla legislazione più recente. La relazione tecnica è destinata, pertanto, ad essere presupposto indispensabile non solo per l'applicazione del quorum agevolato in sede assembleare ma anche per dimostrare la conformità degli effetti del distacco individuale ai parametri inderogabili di interesse sovranazionale. In particolare la relazione del tecnico dovrebbe anche spiegare le ragioni per le quali sia preferibile o inevitabile, dal punto di vista del risparmio energetico, installare impianti autonomi piuttosto che adeguare od innovare l'impianto centrale. E', quindi, ragionevole concludere che secondo il disegno del legislatore il fenomeno del distacco individuale sia destinato a divenire marginale rispetto agli interventi sugli impianti comuni deliberati dall'assemblea. Argomenti in senso contrario non potrebbero trarsi dal rilievo che la proprietà esclusiva delle diramazioni dell'impianto di riscaldamento giustificerebbe la piena disponibilità delle stesse da parte del singolo condòmino; così ragionando si trascura, invero, che è in questione non tanto il non uso del servizio comune quanto la proliferazione di impianti all'interno del medesimo edificio con i conseguenti riflessi di portata sovranazionale sull'utilizzazione razionale dell'energia. ■

**Magistrato Corte d'Appello di Roma*

LE REGOLE PER IL DISTACCO

- l'art. 28 della legge della legge 10/1/1991, n. 10 (Norme per il contenimento dei consumi di energia negli edifici) prevede il deposito in Comune, da parte del proprietario, il progetto delle opere corredata da relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge;
- il D. Lgs n. 311/2006 ha modificato l'art. 26.2 della legge n. 10/91 eliminando il riferimento alla trasformazione in impianti unifamiliari;
- gli "interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico" sono da individuare in una diagnosi energetica realizzata da tecnico abilitato;
- l'allegato A del D.Lgs. 311/06 definisce "ristrutturazione dell'impianto termico" sia la trasformazione in impianti autonomi, sia il distacco individuale;
- il DPR n. 59/2009 ha stabilito che in tutte le ipotesi di "ristrutturazione" si deve procedere al calcolo del rendimento medio stagionale dell'impianto termico al fine di verificare l'integrazione delle soglie minime stabilite dalla normativa tecnica;
- nello stesso DPR è previsto per gli edifici con più di 4 unità abitative sia da preferire il mantenimento dell'impianto centralizzato; gli impianti autonomi sono ammissibili solo se giustificati da cause tecniche o di forza maggiore da documentare nella relazione tecnica;
- dal 2 febbraio 2007 (entrata in vigore del D.Lgs, n. 311/06) nuova configurazione del distacco nell'ambito condominiale per conformarsi a parametri di interesse pubblico, con riflessi di portata sovranazionale;
- gli interventi (richiesta di distacco compresa) sugli edifici e sugli impianti" devono essere approvati dall'assemblea condominiale con quorum agevolato.