

Il distacco dal riscaldamento centralizzato

Per. Ind. Sergio Colombo - Avv. Edoardo Riccio - Per. Ind. Franco Soma

E' opinione diffusa che la legge di riforma del condominio liberalizzi il distacco di un'unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato...

La legge 11 dicembre 2012 n. 220, in vigore dal 18.06.2013, ha modificato l'art. 1118 comma IV del Codice Civile nel seguente modo: *"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."*

E' opinione diffusa che, con la nuova legge, sia liberalizzato il distacco di un'unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato, senza bisogno del consenso dell'Assemblea del condominio, purché sussistano le due condizioni indicate. Si tratta a nostro avviso di una convinzione errata che rischia di produrre notevoli danni ai condomini ed un conseguente sensibile contenzioso.

Le due condizioni poste meritano una disamina approfondita che tenga conto anche della tipologia di impianto, di elementi tecnici certi e di approfondimenti giuridici. Nelle more di questa disamina si invitano i colleghi ad utilizzare con prudenza queste nuove disposizioni, per evitare contestazioni future.

In particolare: *"notevoli squilibri di funzionamento"* è un termine vago che sembra fatto apposta per generare contenzioso.

Il distacco di un condomino da un impianto centralizzato a radiatori genera certamente solo un lieve squilibrio di funzionamento; il distacco del 5% dei condomini comincia a generare uno squilibrio



più sensibile; quando lo squilibrio diventa "notevole"? Dopo il 10% dei distacchi, o dopo il 20%?

Quando comunque lo squilibrio diventa notevole i condomini rimasti non potranno più operare il distacco, subendo quindi un trattamento diverso dai primi. Come la mettiamo con il diritto?

Gli impianti a pannelli radianti, che emettono calore sopra e sotto, meritano poi un discorso a parte in quanto la soletta che ospita il pannello costituisce corpo scaldante, se pure in misura diversa, di due appartamenti.

Aggravii di spesa per gli altri condomini

Questo secondo requisito, di natura economica, è invece molto più difficile da rispettare; anzi, dopo aver eseguito l'analisi di un paio di casi di richieste di distacco, possiamo affermare che è praticamente impossibile dimostrare che chi si distacca non crea un aggravio

economico ai rimanenti condomini.

Ed è questo il punto sul quale alcuni tecnici si arrampicano sugli specchi quando tentano di dimostrare la liceità del distacco.

Non è sufficiente, infatti, cercare di dimostrarne la fattibilità tecnica ed economica riducendosi a produrre una diagnosi energetica pre e post distacco, nella quale, con qualche artificio matematico, si dimostri che, alla fine dell'anno, i condomini rimasti allacciati al centralizzato non consumeranno più calore di prima e che quindi le loro spese non aumenteranno.

Di fatto non è così perché bisogna tenere conto di alcuni fattori spesso non considerati nella diagnosi, per inconsapevolezza o per malizia.

Si prendano, per esempio, in considerazione le perdite di calore della rete di distribuzione dell'impianto, che restano invariate prima e dopo il distacco, con la differenza che prima le pagavano tutti, mentre poi

sono divise fra un numero inferiore di condomini.

Si ricordi, infatti, che la norma impone a colui che si distacca unicamente il pagamento delle spese per la conservazione e messa a norma, e non, invece, le altre spese di godimento quale quella citata.

La stessa considerazione vale per le perdite di calore in centrale termica (al camino e per dispersione termica); anche queste rimangono invariate, anzi, in alcuni casi possono

umentare per il peggioramento del rendimento di produzione; anche in questo caso l'aggravio di spesa deriva dal fatto che sono in meno a pagarle.

Inoltre mai si considera che in un edificio riscaldato si crea un campo termico dovuto al riscaldamento dell'involucro edilizio (muri, solette) dovuto al calore contenuto nella massa delle murature che lo trattengono in funzione della propria massa (per le quantità si veda la norma UNI 10200-2013).

Questo calore è prodotto dall'impianto centralizzato, ma ne usufruisce anche chi si distacca senza peraltro pagarlo.

In conclusione sembra quindi che, superata la prima condizione, chi intende operare il distacco, debba, per superare la seconda, offrire preliminarmente al condominio il pagamento di una quota, corrispondente alla propria quota di dispersioni e non solo concorrere alle spese di conservazione come propone la legge.

Fonti rinnovabili

Scegli le soluzioni software Edilclima per una progettazione sostenibile

EC712 Solare termico

Il software, conforme alle norme **UNI/TR 11328-1** ed **UNI/TS 11300-4**, consente di effettuare il calcolo di producibilità degli impianti solari termici.

EC713 Solare fotovoltaico

Il software, conforme alle norme **UNI/TR 11328-1** ed **UNI/TS 11300-4**, consente di effettuare il calcolo di producibilità degli impianti solari fotovoltaici.

EC714 Impianti geotermici

Il software permette di dimensionare impianti realizzati con pompe di calore geotermiche a bassa entalpia secondo le raccomandazioni **VDI 4640:2001** e in base ad un progetto di norma UNI basato sull'applicazione degli standard **ASHRAE 2007**.

GetSolar Professional

Completa il tuo pacchetto con il software per la progettazione di impianti solari termici.

È un software prodotto da

HOTTGENROTH
SOFTWARE

Distribuito
in Italia
unicamente
da Edilclima

