

## **LINEE GUIDA PER L'AMM.RE IN CASO DI DISTACCO**

### **ART. 1118 COD. CIV. 4^ COMMA:**

*“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”.*

Il legislatore della novella L. 220/2012 introducendo il quarto comma dell'art. 1118 C.C. ha tentato di rendere diritto positivo le evoluzioni giurisprudenziali che negli anni si erano formate e consolidate in materia di distacco non adeguatamente considerando le evoluzioni legislative più recenti in materia di contenimento consumo energetico ed inquinamento dell'aria, assolutamente a favore del mantenimento dell'impianto centralizzato.

### **Chiarimento preliminare**

Chiariamo in via preliminare che il distacco disciplinato **dall'art. 1118 c.c. è il distacco a contribuzione “zero” per le spese di consumo. Ovvero il distacco che tutti i condomini invocano dopo la riforma per esimersi totalmente dai costi di combustibile e di gestione.**

**Diversa** è la fattispecie di un distacco “concordato” con l'assemblea, ovvero un distacco autorizzato dal condominio pur in difetto dei richiamati requisiti dell'art. 1118 c.c., per il quale il distaccante si dichiara disponibile a concorrere in una quota percentuale anche alle spese di gestione/combustibile (i classici casi di distacchi pre-riforma consacrati dalla Giurisprudenza con i quali veniva accollata al distaccante, all'esito di una Consulenza tecnica ed a volte erroneamente anche senza Consulenza, una quota anche per i consumi corrispondente all'aggravio di spese per gli altri condomini conseguente al distacco).

### **Cosa deve fare l'amministratore quando riceve la comunicazione di distacco?**

Preliminarmente, **l'amm.re informa il condomino della normativa pubblicistica in materia** e quindi dell'obbligo sancito dal D.Lgs. 102/2014 dell'adozione entro il 31.12.2016 di sistemi di contabilizzazione del calore e del connesso obbligo della ripartizione delle spese di consumo e di gestione ai sensi della norma UNI 10200 dell'obbligo ex legge 90/2013 di conversione del D.L.

63/2013 per i nuovi impianti autonomi di canna fumaria di arrivare sul colmo del tetto > dell'obbligo della diagnosi energetica dell'edificio per l'ipotesi di interventi di distacco ex art. 5.3 dell'allegato 1 al decreto ministeriale “*requisiti minimi*” attuativo della Legge 90/2013 in vigore da 01.10.2015 (informazioni che dovrebbero comunque scoraggiare il condomino che vuole distaccarsi).

- Se l'amministratore riceve dal condomino una semplice comunicazione, non accompagnata da alcuna perizia tecnica:

**L'amm.re richiede a detto condomino la perizia** redatta da un tecnico abilitato, che attesti che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.

L'onere probatorio incombe infatti sul distaccante secondo il principio generale di cui all'art. 2697 cod. civ. (*Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento*”).

**Il distaccante dovrà inoltre accollarsi la spesa per la diagnosi energetica di cui al decreto ministeriale richiamato “requisiti minimi” entrato in vigore il 01.10.2015.**

- Se il distaccante non fornisce la perizia richiesta:

L'amm.re porta la questione in assemblea e A) si ritiene che l'assemblea possa anche vietare il distacco motivando espressamente a verbale il divieto (ovvero che non è stata data prova dei presupposti tecnici che legittimano l'esercizio del diritto al distacco) oppure B) l'assemblea potrà richiedere la perizia di cui sopra.

Risulta importante **motivare** eventuale opposizione al distacco in quanto, la delibera che in presenza delle condizioni di legge vieta il distacco per la Cassazione è nulla (Cass. sez. 6<sup>^</sup>, 03.04.2012, n. 5331, Cass. 22 marzo 2011 n. 6481, Cass. 30.03.2006 n 7518), nel mentre è possibile che sia, a contrario, ritenuta valida la delibera che vieta il distacco in assenza della prova delle condizioni previste da legge.

- Se il distaccante fornisce la perizia:

Si ritiene che l'amministratore che riceve dal condomino la comunicazione di distacco anche se accompagnata dalla perizia, debba comunque notiziarne il Condominio nella competente sede assembleare.

Ovviamente all'ODG l'amministratore porrà “*comunicazione*” di distacco, e non “*l'autorizzazione/richiesta*” al distacco ex art. 1118 cod. civ., essendo l'assemblea chiamata non già ad autorizzare il distacco, cioè a concedere e/o costituire un diritto, ma a valutare se ne sussistono i presupposti tecnici per l'esercizio del richiamato diritto ex art. 1118 c.c..

→ Nell'assemblea chiamata a valutare la comunicazione di distacco si potranno verificare le seguenti ipotesi:

1) la perizia del distaccato è esaustiva, perché dalla stessa si desume chiaramente che sono rispettate le condizioni poste dal comma 4 dell'art. 1118 c.c. ed allora il distacco è legittimo e l'assemblea ne prende atto.

Si rileva che ai sensi del D. Lgs 102/2014 (che introduce l'obbligo di contabilizzazione entro il 2016 e l'obbligo di ripartire le spese secondo la norma UNI 10220) si nutrono seri dubbi sulla fattibilità di tale perizia, poiché proprio la norma UNI 10220 si basa sull'assunto che esistono sempre, salvo prova contraria, dispersioni dell'impianto centralizzato corrispondenti ai consumi involontari ovvero all'aggravio di spese che subirebbero i condomini in caso di distacco.

2) la perizia del distaccato non sembra completa ed esaustiva ed allora l'assemblea chiede al condomino di procedere ad una integrazione della perizia;

3) la perizia del distaccato non fornisce la prova del rispetto dei limiti contenuti nella norma o i risultati non risultano condivisibili ed allora l'assemblea decide di dare incarico ad un tecnico di redigere una controperizia (a spese del condominio), documento da utilizzare come prova documentale in ipotesi di eventuale contenzioso con il condomino distaccato

4) la perizia del condòmino attesta che il distacco non rispetta le condizioni dell'art. 1118 comma 4 c.c. ed allora l'assemblea potrà vietare il distacco con motivazione espressa a verbale (ovvero mancanza dei presupposti di legge del diritto al distacco), ovvero lo esamina per verificare la fattibilità di un accordo con il distaccante che si accoli anche una quota di spese di consumo.

**Se il condomino**, cui l'assemblea ha vietato il distacco in assenza della prova delle condizioni richieste dall'art. 1118 comma 4 c.c., **si distacca lo stesso il condominio lo diffida a ripristinare la situazione quo ante (rialaccio) e può promuovere una causa** per far accertare la illegittimità del distacco.

Alcuni amministratori, ricevute le comunicazioni di distacco, non riportano la questione in assemblea, limitandosi a prenderne atto ai fini della ripartizione delle spese per la redazione del bilancio.

Tale prassi non risulta corretta, per diversi ordini di motivi:

1) l'amministratore non consente all'assemblea di valutare se richiedere la perizia al distaccante, qualora non prodotta sebbene anche richiesta dall'amm.re, o una controperizia, se i risultati della perizia di parte non convincono

2) il distacco presuppone pur sempre un intervento sui beni comuni ed ai sensi del novellato **art. 1122 cod. civ.** “*Nell’unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all’uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all’uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro dell’edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all’amministratore che ne riferisce all’assemblea”.* Ed “*in ogni caso*” sembra riferirsi ad ogni tipo di intervento sui beni comuni e non solo a quelli potenzialmente pericolosi.

3) **Ai sensi del DPR 74/2013**, che ridefinisce le competenze del terzo responsabile per la conduzione, manutenzione e conformità a legge dell’impianto, occorrerà che l’intervento di distacco venga effettuato dal terzo responsabile, non potendo il tecnico del singolo condomino manomettere alcunché. E’ pur vero che materialmente il “distacco” avviene dopo il punto di diramazione ai sensi dell’articolo 1117 del codice civile, tuttavia, come l’articolo 1118 comma 4<sup>^</sup> stesso riconosce, questa operazione va ad incidere sull’impianto complessivo di distribuzione.

#### **Requisiti della perizia che il distaccante ha l’onere di presentare.**

**Si ritiene che la perizia deve essere redatta da un tecnico abilitato**, secondo quanto prescritto dal **Dm 37/2008**, cui rimanda anche il **Dpr 74/2013**, che ha ridisegnato il tema della conduzione e dei controlli degli impianti termici. Nella fattispecie, il **professionista deve essere iscritto agli albi professionali** ed essere in possesso delle specifiche competenze tecniche in materia di trattamento degli impianti di riscaldamento dotati di canne fumarie collettiva ramificate.

All’interno del documento devono essere presenti varie informazioni, innanzitutto **l’accertamento dello stato dei consumi della caldaia e la proiezione del consumo ipotizzato**, in caso di distacco. In secondo luogo, **la perizia va corredata da una previsione** che attesti come, in virtù delle caratteristiche tecniche dell’impianto, **il distacco non creerà notevoli squilibri all’impianto centrale.**

**Ai sensi del richiamato decreto ministeriale “requisiti Minimi” il distaccante dovrà anche accollarsi il costo della “diagnosi energetica dell’edificio” obbligatoria in caso di distacco**

#### **Quali sono le condizioni “tecniche” per poter procedere al distacco ex art 1118 c.c. che il distaccante deve provare?**

**“Assenza di notevoli squilibri di funzionamento o di aggravi di spese per gli altri condomini”**

- Per quanto attiene al requisito dello “*squilibrio termico di funzionamento*”, si deve intendere che esso faccia riferimento allo squilibrio impiantistico e non a quello termico dovuto alle differenze di temperature all'interno degli appartamenti (Cassazione Civile, Sez. II, 27.05.2011 n. 11857).

Lascia basiti l'uso dell'aggettivo qualificativo “*notevole*” che non si concilia con un testo di legge ma altrettanto sconfortati lascia l'ulteriore conseguenza di tale requisito che ingenererebbe una disparità di trattamento per l'ipotesi di distacchi multipli nel tempo. Infatti, se ai primi distacchi difficilmente si potrebbe registrare un “*notevole*” squilibrio di funzionamento, esso certamente ricorrerebbe per successivi distacchi, risultando a quel punto l'impianto sovradimensionato e anti economico. Con la conseguenza che il diritto al distacco ricorrerebbe per i primi distacchi ma non per gli altri!

- Il requisito dell'assenza di aggravii di costi è quello che presta il fianco a maggiori attacchi.

Se si considera che **normalmente** un consumo indiretto (inteso come dispersione di calore) si verifica sempre, e questo verrebbe a gravare sugli altri condomini, si dovrebbe concludere che in ogni distacco mancherebbe il presupposto del “**aggravi di spese per gli altri condomini**”, con impossibilità di procedervi, salvo eventuali accordi in sede assembleare, come accadeva ante riforma Legge 220/2012.

La Corte di Cassazione, anche di recente, con sentenza 30 aprile 2014, n.9526, ha confermato un orientamento secondo il quale ci sarebbe –sempre- un aggravio di costi per gli altri condomini se non si verificasse un risparmio di spesa dei consumi a distacco avvenuto nelle gestioni successive.

Peraltro la norma UNI 10220, resa diritto cogente dal D. Lgs 102/2014 che la indica come obbligatorio parametro di riferimento per la riparazione delle spese, stima esistente a priori, salvo casi speciali, una dispersione dell'impianto, ovvero un consumo involontario da porre a carico di tutti come quota fissa, e che, quindi, va a coincidere, a detta della scrivente, con l'aggravio di spesa.

**A questo punto il distaccante, per avere il distacco a costi di consumo pari a “0”, dovrebbe fornire una relazione a firma di un tecnico che si assuma la responsabilità di sconfessare le stime della norma UNI.**

**Quali sono in concreto le spese dalle quali è esonerato il distaccante  
che ha provato di avere i requisiti di cui all'art. 1118 c.c.?**

Ai sensi del disposto dell'art. 1118 cod. civ. il distaccante deve contribuire alle spese per la manutenzione straordinaria, dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma.

Orbene, per una definizione di "*manutenzione straordinaria*" dell'impianto termico trova applicazione il DPR 412/1993 il quale offre una definizione di questa voce all'articolo 1 lettera i), identica a quella prevista dall'allegato A nr. 28 D.lgs 192/2015 e nell'allegato A al D. Lgs 311/2006: "*per «manutenzione straordinaria dell'impianto termico», si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico*"

Di contro, per la voce "*conservazione*" non esiste una definizione. La Giurisprudenza, richiamando anche l'articolo 1104 del codice civile, ritiene che le spese per la conservazione attengano all'integrità del bene e riguardano le erogazioni per la conservazione in senso stretto, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per le riparazioni, ed afferiscono all'utilità oggettiva del bene (Cassazione Civile, Sez. II, 25.03.2004 n 5975).

E' quindi un concetto persino più ampio rispetto alla semplice manutenzione ordinaria che, però deve intendersi ricompresa. Giova anche in questo caso richiamare la definizione che l'allegato A al D. Lgs 311/2006 da a tale voce: "*per «manutenzione ordinaria dell'impianto termico», si intendono le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente*".

La "*messa a norma*": si devono intendere tutti quegli interventi sull'impianto termico determinati da obblighi di legge.

Restano dunque escluse solo le spese per il godimento del bene le quali, attenendo all'uso delle cose comuni, scaturiscono da un **fatto soggettivo, personale**, mutevole e quindi solo i consumi per il combustibile e dall'energia elettrica necessaria per la produzione e la distribuzione del calore se si vuole escludere anche la spesa per il terzo responsabile che si ritiene spesa obbligatoria connessa alla gestione dell'impianto e quindi a carico anche del distaccante.

## Come gestire i distacchi ante riforma Legge 220/2012

Ovvero come si deve comportare l'amministratore nei confronti di quei condomini che si siano distaccati ante riforma, per i quali una delibera assembleare, ovvero una norma del Regolamento di condominio, o ancora una sentenza, abbiano stabilito una loro, pur minima, compartecipazione alle spese di combustibile dalle quali l'art. 1118 cod. civ. esonera totalmente i distaccati.

Si ritiene che l'amministratore dovrà continuare ad applicare la percentuale stabilita dalla delibera, dal regolamento o dalla sentenza.

**L'art. 1118 comma 4 c.c. non è norma inderogabile** e pertanto l'accordo (negoziale) scaturente dalla delibera o dal regolamento, ovvero la statuizione contenuta in una sentenza passata in giudicato (non più controvertibile) **costituiscono la fonte regolatrice del regime di spesa applicato al caso specifico**. Si consideri che l'art. 1123 cod. civ., in punto di ripartizione delle spese, fa salva la "diversa convenzione".

Peraltro la legge non è retroattiva (art. 11 delle Preleggi) e non potrebbe pertanto applicarsi a casi precedenti già definiti.

Coloro che, in forza di distacchi ante riforma, pagano una certa quota di consumo (tecnicamente compensativa dell'aggravio di costi per gli altri condomini), ai sensi del dettato dell'art. 1118 c.c. non avrebbero proprio il diritto a rimanere distaccati, perché la quota che pagano comprova, appunto, l'esistenza di aggravii di costi per gli altri per gli altri condomini.

E' pur vero, che alcune recenti pronunce dei Giudici di Pace non concordano con tale impostazione ritenendo di dover applicare anche alle pregresse fattispecie il nuovo art 1118 sotto il profilo delle contribuzioni a "0" spese di consumo. Tali tesi non risulta condivisibile né giustificabile ma impone certamente cautela per l'amm.re e l'assemblea nel valutare tali fattispecie.

### **Il divieto di distacco previsto dal Regolamento di condominio.**

Poiché l'art. 1118 comma 4 c.c. **non** è tra gli articoli del codice civile dichiarati inderogabili dal comma 4<sup>^</sup> dell'art. 1138 cod. civ., si ritiene che **il regolamento di condominio possa prevedere il divieto di distacco o un regime di compartecipazione alle spese di combustibile e di gestione – per le ipotesi di distacco consentito- diverso da quello previsto dall'art. 1118 c.c. ed in tal caso prevarrebbe il regolamento. Ovvero, prevale il regolamento di contenuto contrattuale sull'art. 1118 cod. civ.**

Va, tuttavia, segnalato, che una recente sentenza della Corte di Cassazione, Cass. sezione 2^ n. 19893 del 29.09.2011, ma **comunque precedente** alla riforma Legge 220/2014, ha stabilito, al contrario, che il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge che tuteli interessi pubblici superiori.

Si consiglia pertanto di rappresentare in assemblea il contrasto tra la norma dell'art. 1118 comma 4 c.c. e la sentenza in questione, lasciando all'assemblea la decisione di non consentire il distacco vietato dal Regolamento di condominio e rappresentando la eventualità che per conseguenza possa essere impugnata la relativa delibera.

### **La contabilizzazione ed il distaccato**

Il distaccato resta proprietario dell'impianto. Orbene, il D.Lgs 102/2014 pone a carico di tutti i condomini una quota fissa per le spese di gestione ed i consumi involontari corrispondenti alle dispersioni dell'impianto stimate a priori sussistenti, salvo casi particolari. Si ritiene pertanto che in forza di tale sopravvenuta norma anche ai distaccati a contribuzione "0" per il consumo vada accollata tale quota. La problematica è molto delicata ed essendo nuovissima non registra nessun precedente. Si consiglia pertanto anche in questo caso di acquisire il parere di un tecnico e di rappresentare la problematica in assemblea.

Convegno giuridico ANACI Roma del 2 Ottobre 2015.

Per gentile concessione dell'Avv. Elisabetta Zoina.