



UNC
CONSUMATORI.IT

L'esperto risponde su... distacco impianto centralizzato

21 Maggio 2019

Sono proprietario a Milano di un appartamento sfitto in un condominio di poche famiglie, dotato di una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Pur avendo ogni calorifero le valvole termostatiche, ricevo bollette troppo elevate a fronte di una casa comunque fredda: ho chiesto all'amministratore la possibilità di staccarmi dall'impianto centralizzato e di installare una caldaia autonoma in regola con i nuovi parametri ma mi è stato detto che non è possibile; d'altro canto gli altri condomini non vogliono autorizzare la sostituzione dell'attuale caldaia, sicuramente poco efficiente.

Cosa posso fare? Davvero non posso staccarmi dall'impianto centralizzato sostenendo tra l'altro ogni spesa autonomamente?

Purtroppo è un tema controverso ma c'è una sentenza della Cassazione che di fatto stabilisce che:

“è stata recepita la giurisprudenza sul distacco dall'impianto di riscaldamento o di condizionamento: esso è consentito se non ne derivano squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, ma resta fermo l'obbligo di concorrere nelle spese per la manutenzione straordinaria e per la conservazione e messa a norma dell'impianto”.

Pertanto il condòmino che intende distaccarsi deve fornire **necessaria documentazione tecnica attraverso la quale egli possa dare prova** dell'assenza di “notevoli squilibri” e di “assenza di aggravii” per i condomini che continueranno a servirsi dell'impianto condominiale.

Inoltre, il consiglio che possiamo dare è quello di verificare quanto prevede la regione Lombardia, che ha normative molto stringenti in termini di efficienza energetica degli impianti e che prevede degli obblighi specifici.

Sia per questo che per il punto precedente dovrebbe rivolgersi ad un professionista (ingegnere termotecnico esperto in progettazione e manutenzione degli impianti di riscaldamento) anche per verificare se la regolazione dell'attuale impianto non è fatta a regola d'arte e, quindi, non consente di raggiungere temperature di confort nei vari ambienti.

Autore: Marco Vignola

Data: 21 maggio 2019