



DISTACCO dal centralizzato

La legislazione e la giurisprudenza in materia di distacco da un impianto termico centralizzato non sempre viaggiano sullo stesso binario del risparmio energetico. Vediamo le ultime tendenze.

Il tema del distacco da un impianto termico centralizzato e l'installazione di impianti autonomi o meglio la chiusura del vecchio impianto centralizzato in un condominio e la conseguente installazione di tanti impianti autonomi quanti sono le unità abitative, è sempre stato controverso sin dal 1991, anno dell'entrata in vigore della Legge n. 10/1991. Con tale legge il legislatore mirava a introdurre disposizioni che facilitassero il risparmio energetico. Difatti, il comma 2 dell'art. 26 della legge n. 10/1991, così recitava: "Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali".

Tale disposizione è stata più volte al centro di accese discussioni condominiali sfociate in dispute davanti ai giudici che si sono espressi con diverse sentenze, non sempre univoche.

Ma mentre il legislatore tendeva a regolamentare meglio la materia, si sono succedute sentenze che hanno a volte difeso il distacco dall'impianto centralizzato come bene comune inalienabile, tanto che se alcuni condomini non volevano installare l'impianto autonomo, quello centralizzato non si poteva

dismettere, e altre volte, ha stabilito la procedura per il distacco e la relativa maggioranza necessaria per l'approvazione della delibera dell'assemblea di condominio.

Anche a seguito di tali sentenze il legislatore ha successivamente modificato le su accennate disposizioni contenute nel comma 2, dell'art. 26, della Legge n. 10/1991, prima con il DLgs 29 dicembre 2006, n. 311 e per ultimo con il comma 22, dell'art. 27, della Legge n. 99/2009, entrata in vigore il 15 agosto 2009, che ha aggiunto alla fine del comma le parole: "rappresentate dagli intervenuti in assemblea".

Pertanto, attualmente il comma così recita: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea".

Tale formulazione permette di limitare l'opposizione o l'approvazione della trasformazione, solo a chi è presente effettivamente in assemblea.

Ma la fermezza della giurisprudenza non sempre tiene conto della legislazione intervenuta

e, viceversa, il legislatore non adegua le disposizioni per tenere conto delle sentenze che sono arrivate fino all'ultimo grado di giudizio. Ne è un esempio l'ultima sentenza del 23 ottobre 2008, n. 27822, con la quale la Suprema Corte di Cassazione ha stabilito un principio fino ad oggi controverso per far sì che il risparmio energetico, contenuto nella Legge n. 10/1991, non fosse più contrastato: "è consentito alla maggioranza dei condomini, escludendo la necessità dell'unanimità, di decidere la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e la sostituzione di esso con impianti autonomi".

Adirittura la suddetta sentenza stabilisce anche la partecipazione alle spese per i condomini dissenzienti: "è obbligatorio per tutti o condomini partecipare (nelle proporzioni millesimali previste) alla spesa relativa alla installazione e manutenzione della caldaia funaria, conseguente alla trasformazione dell'impianto comune, deliberata a maggioranza e non all'unanimità".

Conclude la Corte: "è evidente che sia obbligatorio per tutti i condomini partecipare alle spese per l'installazione della nuova caldaia funaria, costituente bene comune perché obbligatoriamente prevista per l'esercizio dei singoli impianti autonomi di riscaldamento".

Pertanto, mentre la giurisprudenza sta procedendo verso la dismissione degli impianti di riscaldamento centralizzati per perseguire il risparmio energetico, "non è più consentito alla minoranza dissenziente mantenere in esercizio il dismesso impianto centralizzato dato che ciò configura un dispendio maggiore di energia e non il risparmio energetico perseguito dalla legge".

Forse non più valido o meglio mai dimostrato con studi ufficiali, il legislatore tenta di impedire tali trasformazioni.

Ne sono una dimostrazione alcune leggi regionali (v. Delibera del Consiglio Regionale

del Piemonte dell'11 gennaio 2007, n. 98-1247¹⁾ e, le disposizioni contenute nel comma 9, dell'art. 4 del Dpr n. 59/2009, attuativo dell'art. 4, lettere a) e b) del DLgs n. 192/2005 e s.m.i., che tenta una limitazione alle trasformazioni. Infatti, essa stabilisce che: "in tutti gli edifici esistenti appartenenti alle categorie E1 (edifici residenziali) ed E2 (uffici pubblici e privati) con un numero di

unità abitative superiore a 4, e in ogni caso nel caso in cui la Pun del generatore di calore dell'impianto centralizzato è ≥ 100 kW, "è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati (adovve esistenti)". Nel caso in cui si voglia procedere alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore autonomi le "cause tecniche o di forza maggiore" devono es-

serie dichiarate nella relazione tecnica. Queste disposizioni non sono un vero e proprio divieto alla trasformazione degli impianti di riscaldamento centralizzati, come disposta dalla regione Piemonte²⁾, ma certamente sono un freno o una limitazione alla diffusione degli impianti termici autonomi. Comunque, è una limitazione alla progettazione e valutazione tecnico economica delle trasformazioni.

Principali riferimenti legislativi

- Legge 9 gennaio 1991, n. 10. Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (S.O. n. 6 alla GIU n. 13 del 16 gennaio 1991).
- DLgs 19 agosto 2005, n. 192. Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. (GU n. 241 del 15-10-2005 - Suppl. Ordinario n. 165).
- DLgs 29 dicembre 2006, n. 311. Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. (GU n. 26 del 1-2-2007 - Suppl. Ordinario n. 26).
- Delibera del Consiglio Regionale del Piemonte dell'11 gennaio 2007, n. 98-1247. Attuazione della legge 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico). Aggiornamento del Piano regionale per il riscaldamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli articoli 8 e 9 decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento. (BUR 8-2-2007, n. 6).
- Sentenza Corte di Cassazione - Sez. II - 21 novembre 2008, n. 27822. Il singolo proprietario non può opporsi alla trasformazione del riscaldamento centralizzato.
- Dpr 2 aprile 2009, n. 59. Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia. (GU n. 132 del 10-6-2009).
- Legge 23 luglio 2009, n. 99. Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia (GU n. 176 del 31-7-2009 - Suppl. Ordinario n. 136).

La nostra Tecnologia

rende prezioso il tuo lavoro.

Ottimizzare al massimo il tempo di installazione rivolgendosi ad un partner unico in grado di risolvere tutte le possibili problematiche di un impianto, installare prodotti di qualità certificata e tecnologia all'avanguardia, poter contare su una gamma completa di prodotti assolutamente compatibili tra loro, essere supportati dalla consulenza iniziale fino all'assistenza post-vendita è tutto ciò che rende sicuro il tuo lavoro... e Fiorini lo fa.



IL CONTROLLO DELL'ACQUA

comm@fiorinigroup.it - www.fiorinigroup.it

