

## Come si affronta la stagione invernale in condominio

**Pubblicato:** Lunedì 17 Gennaio 2022



Il 29, 30 e 31 gennaio sono noti come i “*Giorni della Merla*” ovvero i giorni più freddi dell’anno e a seconda delle temperature, si dice che sia possibile anche prevedere come sarà il clima nel resto dell’anno. Le origini del nome sono incerte, anche se pare derivi da una leggenda in cui si narra che i merli da bianchi sono diventati neri a causa della fuliggine del camino davanti la quale papà merlo ha lasciato mamma e piccoli a riscaldarsi negli ultimi e freddissimi giorni di gennaio, per andare a cercare cibo.

### Camini e fuliggine a parte, nei condomini come si affronta la stagione invernale?

Un tempo la maggior parte degli edifici usufruivano di riscaldamento centralizzato, ossia prevedevano una caldaia unica per tutti i condomini, mentre negli anni '80 e '90 ci fu una rivoluzione e quasi tutti optarono per il riscaldamento autonomo. Da alcuni anni, con una maggiore sensibilizzazione verso la green economy, il **riscaldamento centralizzato** è tornato di moda, anche se con grosse differenze rispetto al passato, perché oggi gli **impianti** sono **dotati di valvole di contabilizzazione del calore** che consentono di conoscere il consumo effettivo di ogni singolo e dividere la spesa energetica in modo equo.

E' bene specificare che quando si parla di **caldaia, tubature e allacci di diramazione** ci si riferisce a **parti comuni del condominio** e la normativa di riferimento è quella relativa alla gestione delle parti

comuni, mentre i **termosifoni** sono **proprietà esclusiva del singolo condomino**.

La direttiva europea **2012/27/EU** ha obbligato a montare valvole termostatiche su tutti i termosifoni, in modo da permettere al singolo condomino di poter modificare la temperatura del proprio appartamento in maniera autonoma e a seconda delle proprie esigenze. Ciò ha permesso anche di avere una lettura dei singoli consumi ancora più puntuali.

Anche in tema di accensione degli impianti di riscaldamento, la legge nazionale **10/91 e il DPR 412/93**, hanno suddiviso l'Italia in sei differenti zone a seconda della condizione climatica prevalente, demandando ai sindaci eventuali cambiamenti.

## **Ma chi è responsabile della messa in funzione del riscaldamento centralizzato nel condominio? E in caso di guasto chi è tenuto a risarcire i danni?**

L'art. 1117 del Codice Civile dispone che “... *i tubi di andata e ritorno di un impianto di riscaldamento centralizzato sono considerati beni comuni...*”, di conseguenza il condominio rivestendo il ruolo di custode dei beni e dei servizi comuni dovrà adottare tutte le misure necessarie affinché questi vengano mantenuti in buone condizioni evitando che un malfunzionamento arrechi disagio all'interno della porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini. In tale ipotesi, a meno che non si trovi un diverso accordo con il condomino danneggiato e non lo si inserisca nel regolamento condominiale, a risponderne sarà il condominio. **Compito dell'amministratore**, quindi, in collaborazione di una ditta certificata che si occuperà della manutenzione di tutto l'impianto ed avviarla, sarà l'accensione. La mancata accensione dipenderà dalla mancanza di fondi ad opera di condomini morosi, in tal caso dovrà essere convocata un'assemblea e qualora non si trovasse accordo saranno anticipate le somme per poi agire nei confronti dei morosi. L'amministratore, inoltre, è tenuto alla ripartizione delle spese condominiali di riscaldamento suddivise: in una quota fissa calcolata sui millesimi termici dei metri quadri dell'immobile e in una quota variabile sulla scorta dell'effettivo consumo di energia.

## **Ma ci si può staccare dall'impianto condominiale?**

Sicuramente se tutti i condomini sono favorevoli a tale azione, diversamente **l'interessato dovrà dimostrare che il distacco non provocherà un aumento dei costi di gestione**, un danneggiamento dell'equilibrio termico della edificio o della funzionalità degli impianti. Si precisa, però, che il distacco non comporta l'annullamento delle spese di manutenzione straordinaria e di messa a norma degli impianti.

### **Camera Condominiale Varese**

Viale Ticino 24, Gavirate

Tel. 0332629323

Email [info@cameracondominialevarese.it](mailto:info@cameracondominialevarese.it)

di A cura dell'avv. Sabina Vuolo