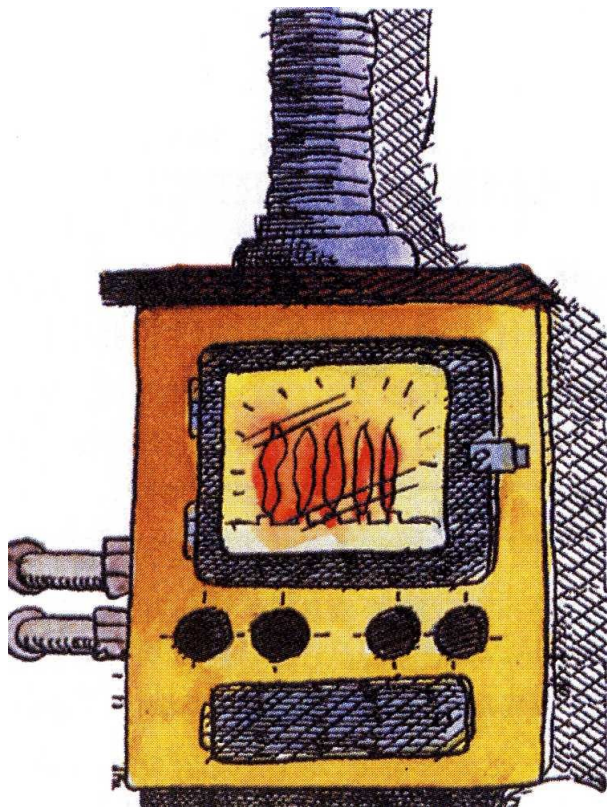


Caldaia non in regola, chi paga?

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



DOMANDA LETTORE

Spettabile Avvocato, sono il proprietario di una piscina privata posta all'interno di un condominio. A settembre l'amministratore spegne le caldaie lasciando tutto lo stabile senza riscaldamento e senza acqua calda, a suo dire la centrale termica non è in regola. Ad oggi 4 novembre, la caldaia non è ancora stata ripristinata, essendo il nostro un servizio di pubblica utilità (scuole, disabili, bambini ecc.) e abbiamo provveduto a renderci autonomi per poter lavorare e così hanno fatto diversi condomini proprietari di uffici e di appartamenti.[MORE]

Ora che abbiamo speso una cifra consistente per poter lavorare e non chiudere la struttura, ci viene comunicato che bisogna fare uno studio a pagamento per verificare la rimessa a norma e riaccendere la caldaia, e che tutti i condomini sono obbligati a pagare il tutto (ad oggi è ancora tutto fermo). Come posso tutelare i miei diritti? Io sono stato obbligato a rendermi autonomo e lo spegnimento della caldaia mi ha arrecato dei danni enormi. Tra studi riparazioni ecc. passerà ancora qualche mese, io non voglio impedire la rimessa in funzione della centrale termica, ma vorrei non farne parte.

RISPOSTA AVVOCATO

Egregio Lettore,

vi è da premettere che è possibile rinunciare, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, al servizio di riscaldamento condominiale, effettuato tramite distacco del proprio impianto da quello centralizzato, nel caso si riescano a soddisfare alcuni presupposti:

1. il distacco non dovrà comportare maggiorazioni di spese per i condomini che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato;
2. dalla rinuncia al sistema di riscaldamento non si deve determinare uno squilibrio termico per l'edificio pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio o un danno alla funzionalità dell'impianto;
3. il regolamento di condominio (di natura contrattuale) non deve prevedere la impossibilità di rendersi autonomi dal riscaldamento centralizzato.

Pertanto, prima di procedere al distacco della propria unità immobiliare (piscina, appartamento, ufficio, ecc.) dal sistema di riscaldamento centralizzato, si dovrà dimostrare di aver soddisfatto i requisiti di cui ai punti 1) e 2), tramite una perizia (redatta, nella maggioranza dei casi, da un termotecnico), da portare all'attenzione dell'assemblea condominiale.

In questa ipotesi, il condomino dovrà continuare a sostenere le spese per la conservazione dell'impianto centrale mentre sarà esentato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso. Venendo ora al Suo quesito mi sembra di capire che Lei ha provveduto a rendersi autonomo dal servizio di riscaldamento centralizzato omettendo qualsiasi comunicazione, relativa ai punti 1) e 2), all'amministratore ed all'assemblea condominiale.

Tale comportamento, sempre che sia ammesso dal regolamento di condominio, porterebbe alla conseguenza che Lei non sarebbe esonerato dal continuare a pagare le spese relative al riscaldamento centralizzato - oltre a quelle di consumo e manutenzione del Suo impianto di riscaldamento - fin quando non avrà fornito all'assemblea una perizia che dimostri di non aver arrecato alcun danno alla funzionalità ed alla stabilità del sistema di riscaldamento né di aver reso necessario un esborso maggiore per gli altri condomini che continuano ad usufruire del sistema di riscaldamento centralizzato. Nel Suo caso dovrà, inoltre, dimostrare la sussistenza dei requisiti summenzionati quantomeno al momento dell'entrata in funzione della centrale termica a seguito delle operazioni di revisione della caldaia.

Per concludere, a parere dello scrivente, in mancanza di esplicite previsioni del regolamento di condominio, nell'ipotesi in cui il distacco sia avvenuto nel rispetto dei requisiti più volte richiamati di cui ai punti 1) e 2), Lei sarà tenuto a sostenere le spese (una tantum) necessarie per l'avviamento della centrale termica a seguito della relativa messa a norma e, successivamente, delle spese di conservazione dell'impianto centralizzato ma non quelle per il relativo uso.

Cordialità,

Avv. Bruno Casadonte

N.B.

Laddove l'utente fosse interessato ad approfondire l'esame di questioni e problematiche personali o necessitasse di vera e propria assistenza legale/giudiziale, potrà inoltrare apposita richiesta alla mail di redazione: consulenzalegale@infooggi.it

Si provvederà a mettere in contatto il richiedente con uno dei consulenti.

In tali casi, il servizio legale, nel rispetto del codice deontologico forense e della normativa privacy, sarà soggetto all'applicazione delle competenze ed onorari professionali di cui al D.M. 127/04 (tariffario professionale vigente).

Con questa nuova sezione, InfoOggi si propone di dar vita ad una nuova rubrica interattiva con i nostri utenti. Potrete infatti scriverci, utilizzando l'apposita mail (consulenzalegale@infooggi.it), al fine di ottenere brevi pareri legali in riscontro alle vostre domande che potranno vertere su i più svariati argomenti giuridici.

Un valido e qualificato team di avvocati, sarà disponibile a fornire risposte tecniche o anche semplici delucidazioni, utili a districarvi meglio tra la moltitudine di leggi e normative spesso poco chiare e di difficile interpretazione anche per gli addetti ai lavori.

Articolo scaricato da www.infooggi.it
<https://www.infooggi.it/articolo/caldaia-non-in-regola-chi-paga/8031>

