

## **TRASFORMAZIONE DA IMPIANTO CENTRALIZZATO A AUTONOMO**

### **Senza il consenso unanime dei condomini non è possibile effettuare la trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti autonomi unifamiliari.**

La dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento senza il consenso unanime può costare caro al condominio che può essere citato in giudizio dai condòmini contrari alla dismissione per ottenere il risarcimento dei danni subiti dalla soppressione del servizio.

Con la sentenza n. 862/2015, la Corte di Cassazione ha confermato la nullità della delibera del condominio che, in assenza del consenso unanime dei condòmini, ha deciso per la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e la conseguente trasformazione in impianti autonomi.

È la conseguenza di un procedimento giudiziario innescato da un inquilino perché non aveva potuto fruire del servizio di riscaldamento centralizzato a seguito della sua soppressione e della trasformazione in impianti autonomi.

Questa sentenza è la conferma del fatto che non sarà più possibile la trasformazione degli impianti centralizzati in unifamiliari a gas senza il consenso unanime, come era richiesto prima dell'entrata in vigore della Legge n.10/91.

Il D.p.r. n. 59/2200 (art. 4, comma 9) stabilisce che la trasformazione in impianti con generazione di calore separata per singole unità abitative, in tutti gli edifici esistenti con numero di unità abitative superiore a 4 e, comunque, nel caso in cui sia presente un impianto di riscaldamento centralizzato di potenza di almeno 100 kW, è ammessa solo in presenza di cause tecniche o di forza maggiore.

E' preferibile, infatti, mantenere impianti termici centralizzati laddove esistenti e, in caso di ristrutturazione o di installazione dell'impianto termico, è obbligatorio l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore (salvo impedimenti tecnici da evidenziarsi nella relazione tecnica) da deliberarsi in base all'articolo 1120, comma 2, del Codice civile.

L'obbligatorietà di installare sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore è già esistente negli edifici di nuova costruzione la cui concessione edilizia sia stata rilasciata dopo il 2006 (Dlgs 311/2006) e lo sarà per tutti gli edifici con riscaldamento centralizzato entro il 31 dicembre 2016 (D. Lgs n. 102/2014).

Si ricorda, inoltre, che la trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti autonomi è espressamente esclusa, ai fini dei benefici fiscali, dagli interventi di riqualificazione energetica.