

Il riscaldamento non è più centrale

Il riscaldamento è acceso ormai da qualche settimana e, come tutti gli anni, nei condomini c'è chi lamenta una temperatura troppo bassa nel proprio appartamento e chi teme spese troppo alte.

Vale la pena di ricordare, dunque, che il passaggio dalla vecchia caldaia centralizzata a impianti autonomi è possibile (secondo la Legge n. 10 del 1991) con la semplice maggioranza delle quote millesimali **(non sono richiesti dunque la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio)**, a condizione che l'innovazione realizzi un risparmio energetico. Nei condomini in cui esiste una tabella a parte per il conteggio delle spese di riscaldamento, l'innovazione va comunque approvata sulla ba-



MA CHE FREDDO FA IL CONDOMINIO PAGA

A proposito di appartamenti mal riscaldati la Cassazione (sentenza n. 12.596 del 28 agosto 2002) ha condannato il condominio a rimborsare al condomino le spese per far funzionare due stufette dal momento che l'impianto centralizzato non riusciva ad assicurare in quell'appartamento una temperatura accettabile.

se della tabella millesimale generale e non di quella particolare.

La Corte di Cassazione ha precisato che per la validità della delibera non è necessario che essa sia corredata dal progetto e dalla relazione tecnica di conformità, **purché l'assemblea individui il tipo di impianto che sarà installato fra quelli previsti dalla legge del 1991 in sostituzione di quello soppresso**. I dettagli tecnici, dunque, potranno essere rinviati alla fase operativa nel corso della quale si dovrà curare che l'obiettivo della legge, ovvero il risparmio energetico, sia effettivamente raggiunto. Una volta approvata l'innovazione, i condomini dissenzienti dovranno necessariamente adeguarsi alla novità perché la vecchia caldaia dovrà essere dismessa. Diversamente, infatti, non si realizzerebbe un risparmio ma, al contrario, un maggiore consumo. Dunque, anche i condomini che hanno votato no dovranno partecipare a tutte le spese richieste per installare il nuovo impianto o, nel caso di impianti autonomi, a quelle necessarie a realizzare il condotto di evacuazione dei fumi.

CLAUDIA BALZARINI