

# Distacco impianto centralizzato, come procedere

## Distacco impianto centralizzato, ecco gli obblighi e le alternative possibili

Il distacco di un condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento è consentito anche senza autorizzazione dell'assemblea condominiale, a partire dal 18 giugno 2013, come stabilito da numerose Sentenze di Cassazione e dalla [Riforma del condominio](#) (legge 220/2012).

In particolare, l'art. 1118 del Codice Civile (modificato dalla legge 220/2012) prevede che il singolo condomino possa rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, **se dal suo distacco però non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.**

Chi vuole distaccarsi dovrà considerare i seguenti aspetti:

- necessità di produrre un'apposita **perizia tecnica**
- necessità di partecipare comunque a determinate **spese condominiali**
- obbligo di dotarsi di **canna fumaria**

### Obbligo di perizia tecnica

Il condomino che intende distaccarsi dall'impianto centralizzato deve preventivamente dimostrare mediante apposita **perizia tecnica**, redatta da un tecnico abilitato e specializzato, che tale operazione non provochi conseguenze agli altri condomini del fabbricato.

Nel documento devono essere indicati:

- i **consumi effettivi** dell'impianto
- i **consumi ipotizzati** dopo il distacco
- l'assenza di potenziali **alterazioni negative all'impianto centrale**

### Partecipazione a spese

In caso di distacco, il condomino rimane **comproprietario della caldaia comune** ed è quindi tenuto a partecipare alle **spese per la conservazione, la manutenzione straordinaria e la messa a norma della stessa.**

Rimarrebbe, quindi, **escluso solo dalle spese relative ai consumi e alla manutenzione ordinaria.**

### Installazione canna fumaria

Come previsto dalla [legge n. 90/2013](#), i nuovi impianti di riscaldamento devono essere dotati di **canna fumaria.**

In particolare, l'art. 17-bis al comma 9 prevede che gli impianti termici installati **successivamente al 31 agosto 2013** devono essere **collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio**, alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

## Distacco impianto centralizzato, l'alternativa della contabilizzazione del calore

Una valida alternativa per chi vuole gestire in autonomia il proprio riscaldamento è quella di fare ricorso alle **valvole termostatiche e alla contabilizzazione del calore**, cioè a quei dispositivi che consentono **di determinare la temperatura degli ambienti** e di **misurare i consumi di energia appartamento per appartamento**, consentendo a ciascuno di pagare in proporzione all'utilizzo.

Al riguardo, ricordiamo che D.Lgs. 102/2014 fissa per il **31 dicembre 2016 il termine ultimo per l'installazione di**

- **valvole termostatiche**
- **contabilizzatori di calore**
- **ripartitori di calore**
- **dispositivi di termoregolazione**

nei condomini con riscaldamento centralizzato ed edifici polifunzionali, al fine di procedere **alla contabilizzazione di calore e alla ripartizione delle spese condominiali in base ai consumi effettivi**.

Il distacco dall'impianto centralizzato deve, inoltre, tener conto delle ulteriori limitazioni normative in materia di risparmio energetico, **termoregolazione e contabilizzazione**.

Ricordiamo, infine, che l'obbligo di termoregolazione e contabilizzazione del calore, se associata alla sostituzione di una vecchia caldaia con un impianto a condensazione, beneficia della **detrazione fiscale 65%**.