

SCISSIONE DEL CONDOMINIO ED IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO, COSTITUZIONE DI SERVITÙ?

La vicenda trae origine dalla domanda di costituzione di servitù di scarico coattivo delle acque dell'impianto di riscaldamento avanzata da un Condominio nei confronti dell'altro, in quanto originariamente erano un unico condominio con un unico impianto di riscaldamento centralizzato con le tubature terminali di scarico delle acque in un unico locale tecnico ove esiste la fognatura atta alla raccolta delle acque e che detto condominio, costituito da un unico corpo fabbrica e da due ingressi indipendenti, aveva stabilito, a mezzo di delibera assembleare adottata intorno agli anni 70, di scindersi in due condomini distinti ed autonomi.

In occasione della scissione era stato deliberato che la centrale termica a servizio del nuovo condominio attore dovesse trovare altra collocazione - precisamente sulla quota parte della terrazza che funge da copertura dello stabile utilizzando tuttavia le tubature di scarico già predisposte originariamente non essendo possibile costituire altrove un altro impianto di scarico - e che nel corso degli anni il Condominio attore ha avuto accesso presso i locali tecnici siti nel condominio convenuto ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto con non pochi problemi nei casi in cui si era dovuto agire in via d'urgenza per risolvere i guasti dell'impianto di riscaldamento.

Il Condominio attore ha chiesto che venisse accertata l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia di scarico coattivo delle acque in favore dell'impianto di riscaldamento centralizzato - quale fondo dominante - con l'obbligo per il Condominio convenuto - quale fondo servente - di consegnare copia delle chiavi di accesso ai locali tecnici ove si trova l'impianto di scarico così come predisposto dal costruttore.

Il Tribunale di Roma ha tuttavia, escluso la sussistenza di una servitù anche per destinazione del padre di famiglia - che ha luogo quando consta che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù - **dovento al riguardo essere considerato che nel caso in esame la situazione non è rimasta nello stato dal quale risulta la servitù non emergendo che il secondo impianto di riscaldamento fosse già esistente al momento della scissione. Emerge anzi il contrario avendo il condominio attore evidenziato in citazione che al momento in cui era stata deliberata la scissione era stato anche stabilito che la centrale termica a servizio del nuovo condominio dovesse trovare altra collocazione con ciò riferendosi ad un impianto ancora da realizzare.**

Peraltro, non sussistono gli elementi per la configurabilità di una servitù coattiva avendo il tecnico nominato in questo procedimento accertato che il Condominio attore può agevolmente utilizzare mezzi alternativi di scarico del proprio impianto, ovvero scarico nella propria rete fognaria esistente nella propria corte interna dello stabile collocata al piano superiore ed in prossimità del vano centrale termica afferente alla proprietà del convenuto e che tale operazione può essere agevolmente realizzata previa eliminazione dell'attuale allaccio e la creazione di un by-pass tale da convogliare detto scarico nel chiusino ubicato nella propria corte esterna.

Da ultimo, è bene ricordare che la normativa in materia di esercizio, conduzione, manutenzione e verifica degli impianti termici che, ai sensi dell'art.6 D.P.R. n. 74 del 2013, prevede che i compiti relativi all'esercizio, alla conduzione, al controllo ed alla manutenzione dell'impianto termico spettano esclusivamente al responsabile dell'impianto ovvero all'Amministratore del Condominio, in questo caso convenuto, compiti questi delegabili ad un solo terzo responsabile comunque opportunamente formato ed in possesso dei requisiti di Legge (impresa / personale tecnico autorizzato) e quindi, non a più soggetti responsabili di impianti "esterni".