

# IVG

## Quesito sul posizionamento dello scarico caldaia

di **Redazione**

13 Ottobre 2008 - 11:28

Vi pongo questa domanda in quanto, nonostante abbia fatto la professione di amministratore per più anni, non sono mai riuscito ad arrivare ad una risposta convincente. Ritengo inoltre che negli ultimi anni le normative anti inquinamento e di protezione della qualità della vita delle persone siano notevolmente cambiate.

Nell'appartamento adiacente alla mia abitazione, negli anni precedenti al 1992, cioè in un periodo in cui c'era una carenza legislativa in merito, il mio vicino di casa ha installato una caldaia tipo "turbo" (con scarico forzato ed in facciata) sotto alla mia finestra. E' evidente che lo scarico dei gas della combustione inevitabilmente penetrano all'interno della nostra abitazione, obbligandoci a tenere sempre la finestra chiusa (anche d'estate perché viene utilizzata per produrre acqua calda). La caldaia è parte dell'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento.

Questa possibilità di scaricare in facciata è stata successivamente abolita da apposita normativa, che regolarizza le suddette caldaie "turbo" ed obbliga a portare per i nuovi impianti lo scarico a tetto o, ove ciò non è possibile, ad utilizzare caldaie apposite con filtri specifici sullo scarico.

Dopo questo preambolo che mi sono permesso di fare, arrivo alla mia domanda: esistono possibilità di intervento in merito, facendo in modo che l'autorità competente agisca verso il mio vicino di casa per la sostituzione della caldaia o per lo spostamento dello scarico a tetto? E quale dovrebbe essere l'autorità predisposta? Tenendo inoltre presente che purtroppo sono passati molti anni dall'esecuzione dei lavori e, seppur debitamente controllata, per ovvi motivi di obsolescenza ritengo che col tempo gli scarichi emessi siano sempre più inquinanti.

Ringrazio anticipatamente per la risposta e porgo cordiali saluti.

*Francesco Borini*

L'argomento è molto interessante ed andrebbe affrontato tenuto conto dell'evoluzione tecnica e delle disposizioni giuridiche sopraggiunte ma il quesito del lettore è già esaustivo nella sua richiesta. Primo punto: gli scarichi dei fumi della combustione degli apparecchi di tipo C a cui la "turbo" appartiene, qualora siano autorizzati a seguito di progetto, debbono comunque essere posti a debita distanza dalle aperture (porte e finestre) e non solo di quelle altrui.

Secondo punto: l'immissione di fumi, gas, esalazioni eccetera che, qualora eccedano la normale tollerabilità, rientrano nel potere dell'autorità giudiziaria che deve temperare

le esigenze della produzione con quelle della ragione della proprietà. Tuttavia, secondo la Cassazione (sentenza n° 5398 del 2/6/1999), anche se le immissioni non superano i limiti fissati dalle norme, il giudizio sulla loro tollerabilità ai sensi dell'art. 844 del codice civile va effettuato ugualmente e con riferimento alla situazione concreta.

Terzo punto: a chi rivolgersi? Due le autorità competenti sul territorio a cui segnalare il fatto, l'Asl di competenza e il sindaco del Comune. Potrebbe comunque rivelarsi utile inviare al vicino una comunicazione ove si fa presente il disagio e dove lo si invita a provvedere alla sua eliminazione. Ulteriore possibilità è rivolgersi a un termotecnico (perito o ingegnere) che effettui i rilevamenti di compatibilità dell'installazione e solo dopo produrre le istanze agli Enti, avendo avuto comprova della irregolarità.

In ultima estrema soluzione attivare l'azione legale contro il responsabile da farsi presso l'autorità giudiziaria a mezzo di avvocato. Una precisazione. Il tempo non è di per sé sufficiente a regolarizzare una situazione difforme, pericolosa o inquinante.

*In collaborazione con il Centro Studi Anaci Liguria, a cura di Ivano Rozzi. Invia a [redazione@ivg.it](mailto:redazione@ivg.it) le tue domande inerenti la materia condominiale. I quesiti più interessanti saranno trattati con appositi articoli in questa rubrica.*