

Partecipazione alle spese di riscaldamento e insufficiente erogazione di calore

Una domanda ricorrente, in ambito condominiale, è se sia legittimo il comportamento di un condòmino che, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuti di contribuire alle spese di riscaldamento

Secondo la giurisprudenza, la risposta è negativa. La Cassazione, a Sezioni unite, ha precisato, infatti, che l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno "per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore" né, quest'ultima circostanza, "può giustificare un esonero dal contributo". Ciò, in ragione del fatto – hanno puntualizzato ancora i giudici – che "il condòmino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio" (sent. n. 10492 del 26.11.'96).

Dello stesso avviso è anche la dottrina, la quale ha evidenziato che la strada da intraprendere, per il condòmino che lamenti una scarsa erogazione di calore, non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento, ma è, invece, quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per risolvere il problema, e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione (cfr. A.A. V.V. *Il trattato del condominio*, 1039, 2008).

Orientamento comune, infine, è stato espresso da giudici ed interpreti anche sul fatto che l'interessato – nell'ipotesi di colpevole omissione del condominio nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto – possa richiedere il risarcimento dei danni. In particolare la Cassazione si è espressa più volte in tal senso chiarendo, peraltro, che la relativa liquidazione debba avvenire, da un lato, tenendo conto dei "contributi pagati" a titolo di riscaldamento e, dall'altro lato, delle eventuali "spese affrontate per supplire" alla "carente erogazione del servizio centralizzato" (cfr., *ex multis*, sent. n. 12596 del 28.8.'02, e, in senso sostanzialmente conforme, sent. n. 12956 del 31.5.'06).

Si tratta di precisazioni, tutte queste, che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene tener presente allorché uno o più condòmini lamentino un'insufficiente erogazione di calore nelle loro unità immobiliari.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: Impianti non centralizzati per ricezione Tv; Assemblee e revoche; Comunicazione delegante delibere condominiali; Condominio e responsabilità per danni da umidità; Impianti produzione energia rinnovabile

da *Confedilizia notizie*, febbraio '19

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.