

» di Corrado Sforza Fogliani *

La lente sulla casa

I pagamenti e la caldaia centralizzata

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 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» (sentenza numero 10492 del 26.11.'96). Dello stesso avviso è 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 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 è stato espresso da giudici e interpreti anche sul fatto che l'interessato - nell'ipotesi di colpevole omissione del condòmino nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto - possa richiedere il risarcimento dei danni. La Cassazione si è espressa più volte in tal senso chiarendo che la relativa liquidazione debba avvenire tenendo conto dei «contributi pagati» a titolo di riscaldamento e delle eventuali «spese affrontate per supplire» alla «carente erogazione del servizio centralizzato» (cfr., ex multis, sentenza numero 12596 del 28.8.'02 e numero 12956 del 31.5.'06).

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

