



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Niente spese di riscaldamento per la mansarda senza impianto

Autore: Redazione | 22/03/2016



Condominio: l'abitazione ricavata dal sottotetto che sia priva dell'allaccio all'impianto centralizzato non può scontare le spese per il riscaldamento.

Non deve pagare le **spese di riscaldamento condominiale** il proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano ricavato dal **sottotetto**: se, infatti, la **mansarda** non è allacciata all'**impianto centralizzato**, l'assemblea non può addossare sul relativo titolare le spese di un servizio di cui questi non usufruisce.

Inoltre, poiché l'impianto di riscaldamento in comunione tra i condomini termina laddove l'impianto centralizzato (**condutture verticali**) si dirama ai singoli appartamenti (**condutture orizzontali**), qualora in un alloggio manchi tale diramazione (e quindi non esista possibilità di fruire del riscaldamento condominiale), il proprietario non sarà contitolare dell'impianto centralizzato e non sarà tenuto alle **spese** necessarie per la relativa **manutenzione**.

Lo ha chiarito il **Tribunale di Milano** con una recente sentenza **[1]**.

Per potersi opporre alle delibere condominiali che illegittimamente addebitano le spese di riscaldamento a chi non è servito dall'impianto comune è sempre opportuno munirsi di una **perizia tecnica** (che dovrà essere a sua volta confermata dalla CTU disposta dal giudice) dalla quale si evinca, appunto, che l'alloggio risulta slacciato dall'impianto centralizzato del condominio. È indubbio, infatti - secondo anche la giurisprudenza consolidata della **Cassazione** - che il proprietario della **mansarda**, il quale non usufruisca del gas condominiale, non possa vedersi addebitate le spese per la gestione del riscaldamento centralizzato. Né si può sostenere, a favore del condominio, che l'impianto centralizzato sia da considerarsi una parte comune per tutti i proprietari dell'immobile: chi infatti è privo delle apposite diramazioni, non può allacciarsi all'impianto condominiale. Manca quindi il presupposto per l'attribuzione della proprietà (*pro quota*) e, dunque, il fondamento per l'obbligo di pagamento anche per le **spese di manutenzione**.

Ricordiamo che la recente riforma del condominio **[2]** consente a tutti i singoli proprietari di appartamenti in condominio di distaccarsi dall'**impianto di riscaldamento centralizzato** purché dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tale ipotesi (diversa però dalla vicenda decisa dal Tribunale di Milano in cui l'alloggio - ricavato dal sottotetto - mai era stato allacciato all'impianto centralizzato) il condòmino "distaccato" deve continuare a pagare le sole **spese per la manutenzione straordinaria** dell'impianto, per la sua conservazione e per la sua messa a norma, in quanto l'impianto resta (anche) di sua proprietà, potendo, all'occorrenza, nuovamente collegare il proprio alloggio.

Note

[1] Trib. Milano, sent. n. 14135 del 14.12.2015. **[2]** Art. 118 co. 4, cod. civ. *Autore immagine: 123rf com*