



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Riscaldamento: se l'inquilino deve pagare per tutto il palazzo

Autore: Redazione | 08/03/2017



***Abitiamo in affitto in un edificio di 3 appartamenti con riscaldamento centralizzato. Nell'edificio siamo rimasti solo noi. Il proprietario ci ha chiesto di pagare per intero il riscaldamento. È corretto?***

La richiesta di contribuzione delle **spese di riscaldamento** che il proprietario dell'edificio ha avanzato nei confronti dei lettori è senza dubbio troppo gravosa e sproporzionata. Ciò detto, trattandosi di un unico proprietario dell'intero fabbricato, la questione non può essere inquadrata nell'ambito condominiale con l'applicazione delle relative norme, ma dobbiamo limitarci a configurarla come una

questione di interessi contrapposti tra proprietario/locatore e conduttore. Il nuovo proprietario è subentrato nel **contratto di locazione** stipulato dai lettori con il precedente proprietario e, quindi, ne eredita la regolamentazione contrattuale. Ciò vuol dire che, sino alla scadenza, il nuovo proprietario è obbligato a rispettare gli accordi e le condizioni di cui all'originario contratto di locazione. Nello specifico, finché il contratto "ereditato" sarà efficace, il proprietario non potrà pretendere da voi una contribuzione diversa da quella millesimale prevista nel contratto di locazione tutt'ora in essere. L'unica soluzione a favore dei lettori potrebbe essere quella di ottenere il tacito rinnovo del contratto di locazione in essere per un altro biennio alle medesime condizioni, che si verificherebbe automaticamente nel caso in cui il nuovo proprietario non vi inviasse **disdetta dal contratto di locazione**, a meno che la disdetta non vi sia stata già inviata dall'attuale o dal precedente proprietario. Se i lettori non avessero già ricevuto la disdetta, pertanto, si consiglia di prender tempo, magari fingendo a parole di essere disponibile ad un accordo sulle proposte del locatore (nuovo proprietario), solo al fine di non fargli percepire la necessità e l'urgenza della disdetta. In tal caso, e qualora non dovesse essere recapitata tempestiva disdetta, dal mese prossimo, di fronte ad una richiesta di diversa contribuzione alle spese di riscaldamento essi potrebbero rifiutarsi in applicazione delle condizioni di cui al contratto di locazione rinnovatosi in virtù del quale devono contribuire alle spese di riscaldamento nei limiti dei millesimi di loro spettanza.

Diversamente, di fronte ad una disdetta già ricevuta o che dovesse essere recapitata, ci si troverebbe di fronte ad un contratto di locazione a scadenza il 31/05/2015, con la conseguenza che il proprietario sarebbe libero di poter richiedere per il futuro il corrispettivo da lui ritenuto più opportuno per il rinnovo, o meglio, per la stipula di un nuovo contratto. A questo punto i lettori sarebbero messi semplicemente nella condizione di dover decidere se accettare le condizioni del proprietario/locatore per la stipula del nuovo contratto di locazione o se non accettare ritenendolo troppo gravoso. Nell'ambito della libera iniziativa economica delle parti, non vigendo più il cosiddetto "**equo canone**", cioè un obbligatorio regime calmierato dei canoni di locazione, le parti sono libere di determinare, secondo la loro convenienza, gli accordi contrattuali relativi alla locazione. Nel caso di specie, si potrebbe provare a negoziare la sproporzionata contribuzione alle spese di riscaldamento che vi richiede il proprietario con un canone mensile più basso, solo per fare un esempio, o con qualche altra concessione in loro favore, ma naturalmente qualsiasi soluzione deve necessariamente trovare l'accordo tra la

volontà delle parti (locatore da un lato e conduttore dall'altro).

In conclusione, i lettori non potranno far riferimento a diversi criteri di ripartizione delle spese comuni se il proprietario, forte dell'eventuale disdetta, di fronte al contratto di locazione con scadenza il 31/05/2015, ritenesse di voler concedere in locazione l'appartamento in questione a condizione di una così gravosa partecipazione del conduttore alle spese di riscaldamento.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Salvatore Cerino***