



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Appartamento sfitto e riduzione delle spese per il riscaldamento

Autore: Redazione | 09/06/2018



Nel 2002 ho lasciato libero il mio appartamento tenendolo a mia disposizione. Il regolamento condominiale prevede per appartamenti vuoti o sfitti la riduzione del 50% del riscaldamento. Ho richiesto la piombatura degli elementi e la spesa mi è stata addebitata sul rendiconto annuale. Fino al 2011 mi è stato addebitato il 50% con qualche difficoltà. Ma in seguito, a causa di opposizione di alcuni condomini in sede assembleare, ho ricevuto, anno dopo anno, il 100% di addebito. Mi sono opposto, anno dopo anno, con racc.ta A.R.

all'amministratore, autoriducendomi la spesa al 50% e invitandolo a risolvere la questione in sede assembleare. Nulla è stato fatto e sui vari rendiconti compare così un mio debito verso l'amministrazione, causato dal 50% non pagato, che in realtà non esiste, con grave documento tra l'altro alla mia immagine che saldo puntualmente quant'altro dovuto. Mi dicono che con le nuove leggi, visto il mio presunto debito, corro il rischio di sequestro. Cosa devo fare?

A parere dello scrivente il lettore ha diritto a pagare solamente il 50 % del **riscaldamento**, atteso il disposto inequivocabile del **regolamento condominiale**. D'altronde, le **spese** relative ai consumi sono giustamente riducibili, a differenza di quelle legate alla proprietà del bene, le quali (trattandosi di obbligazioni *propter rem*), seguono il bene anche se questo non venga utilizzato. A ciò si aggiunge il fatto di aver provveduto alla **piombatura**, cosa di cui è da immaginare che l'amministratore sia a conoscenza.

Per quanto riguarda le spese di piombatura, invece, queste potrebbero essere messe a totale carico del lettore. La Cassazione ha altresì sostenuto che la piombatura non equivale al distacco dal riscaldamento centralizzato: le spese del riscaldamento, quindi, seppur in misura ridotta, sono sempre dovute.

Per quanto concerne il **sequestro conservativo** (art. 671 c.p.c.), si tratta di misura che può essere chiesta dal creditore (nel caso specifico, da colui che rappresenta il condominio, cioè l'amministratore) solamente quando vi sia pericolo di inadempimento del debitore. È una misura cautelare che il giudice può concedere solamente in presenza di elementi che giustificano il timore di non veder saldato il debito intanto che il creditore non ottenga un titolo giudiziale che gli consenta poi di procedere al pignoramento.

Al sequestro potrà seguire il pignoramento e, nel caso di perdurante inadempimento, la vendita il cui ricavato potrà soddisfare le pretese creditizie.

In realtà, se davvero volessero sequestrare al lettore l'appartamento, si porrebbe un altro problema: quello del pagamento delle spese. Secondo la Corte di Cassazione (sentenza n. 12877 del 22/06/2016), le spese necessarie alla conservazione dell'immobile esecutato e precisamente quelle "*indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato*" sono da considerarsi a carico del creditore procedente, il condominio in questo

caso, salvo il rimborso successivo. In altre parole, il condominio dovrebbe farsi carico del mantenimento dell'appartamento sequestrato. Cosa che sembra poco conveniente.

A parere dello scrivente non c'è da preoccuparsi eccessivamente di un possibile sequestro, a meno che il debito non sia davvero ingente; sarebbe meglio che il lettore si concentri, invece, sul far valere le sue ragioni in merito al pagamento del riscaldamento, dovute nei limiti del 50% così come da regolamento condominiale. Anche se tale previsione non vi fosse stata, il lettore avrebbe potuto chiedere all'assemblea di votare sulla riduzione di quanto dallo stesso dovuto.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Mariano Acquaviva***