



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

# Locazione: spese di riscaldamento e inquilino

Autore: Redazione | 14/08/2013



***Se il servizio di riscaldamento viene attivato durante la locazione, il conduttore è tenuto a partecipare alle spese di gestione?***

Se l'introduzione del servizio, riferita alle caratteristiche ed alla situazione logistica dell'edificio condominiale, non consiste in un'innovazione gravosa o voluttuaria, il condomino non può sottrarvisi. Di conseguenza, il conduttore è tenuto al pagamento delle spese di esercizio fin dal momento dell'introduzione del servizio, poiché, a fronte della maggiore spesa a suo carico, vi è un obiettivo miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene **[1]**.

[Torna all'articolo principale con la guida alle locazioni](#)

***I conduttori di appartamenti ubicati in edificio con unico proprietario possono gestire direttamente il servizio di riscaldamento?***

Solo con l'autorizzazione del locatore, poiché il loro potere di decisione è limitato dall'art. 10 L 392/778 alle spese ed alle modalità di gestione del servizio, non alla gestione in sé **[2]**.

[Torna all'articolo principale con la guida alle locazioni](#)

***Il locatore che sia proprietario dell'intero edificio può pretendere che i conduttori si facciano carico, pro quota, delle spese di riscaldamento di un appartamento sfitto?***

Sì, ma solo a condizione che i conduttori abbiano espressamente accettato quest'obbligo, con la sottoscrizione del contratto di locazione.

[Torna all'articolo principale con la guida alle locazioni](#)

***Se il conduttore non paga il riscaldamento, l'amministratore può rivolgersi al giudice?***

La circostanza che, ai sensi della legge sull'equo canone, il conduttore partecipi con il diritto di voto alle assemblee di condominio aventi per oggetto la gestione di riscaldamento, al posto del locatore, non esclude che l'amministratore debba rivolgersi, per il pagamento dei contributi condominiali e, quindi, anche per le spese riguardanti il servizio di riscaldamento, esclusivamente al locatore, che potrà, a sua volta, rivalersi nei confronti del conduttore moroso **[3]**.

[Torna all'articolo principale con la guida alle locazioni](#)

## **Note**

**[1]** Cass. sent. n. 7001/93. **[2]** Cass. sent. n. 2762/90. **[3]** Cass. sent. n. 4606/88.