



RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, CHI SI DISTACCA PAGA ANCORA LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

A CURA DELL'[AVV. MICHELEALFREDO CHIARIELLO](#)

INDICE

1 INTRODUZIONE

2 LA SENTENZA

3 CONCLUSIONI

1 INTRODUZIONE

La Cassazione, con l'ordinanza n. **1098/2026**, torna su una questione molto concreta e assai frequente: **il condomino che si distacca¹ dall'impianto centralizzato resta obbligato a contribuire alle spese di manutenzione straordinaria?**

2

LA SENTENZA

La Cassazione enuncia un principio molto semplice e diretto: **il distacco dall'impianto centralizzato incide sull'uso, non sulla proprietà.-**

¹ Chiariamo immediatamente un profilo, la giurisprudenza costante riconosce al singolo condomino il diritto di rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e di distaccare la propria unità immobiliare dall'impianto comune. Tale facoltà può essere esercitata «senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini. »

Resta il problema delle spese straordinarie, che affronteremo in questa disamina

L'impianto resta un bene comune dell'edificio. **Il condomino distaccato non ne usufruisce più per il riscaldamento quotidiano, ma conserva comunque un collegamento giuridico** con quel bene, anche perché, almeno in astratto, potrebbe in futuro riallacciarsi.-

Da qui la distinzione decisiva:

- **il condomino distaccato non deve pagare i consumi volontari**, cioè quelli legati all'utilizzo effettivo del servizio;
- ma **deve continuare a pagare le spese di conservazione, manutenzione straordinaria², riparazione, messa a norma e dispersione termica** dell'impianto comune.-

3 CONCLUSIONI

In conclusione, un condomino che ha legittimamente distaccato la propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato è esonerato dal pagamento delle sole spese di esercizio, ovvero quelle legate al consumo. Tuttavia, egli rimane pienamente obbligato a contribuire a tutte le spese di conservazione dell'impianto, categoria nella quale rientrano a pieno titolo le spese di manutenzione straordinaria.-

² La Corte chiarisce anche un altro passaggio rilevante: la riparazione di un impianto di riscaldamento già esistente, se guasto o obsoleto, non è automaticamente una **innovazione gravosa**. Di regola, è un intervento di **manutenzione straordinaria**