

31 marzo 2026

Il Condominio. Utenze centralizzate? Sempre possibile il distacco

di [Sara Astorino](#)

Quando si acquista un appartamento è normale chiedere se le utenze siano autonome o centralizzate.

Questo perché si teme che, a causa dei condomini morosi, anche chi è sempre stato diligente ed attento rischia di trovarsi senza acqua o senza riscaldamento.

Altra ragione della domanda si ritrova nella volontà di voler gestire in autonomia gli orari di accensione e spegnimento anche per poter ridurre le spese.

Appare, quindi, lecito chiedersi: è possibile staccare le proprie utenze da quelle condominiali?

E' possibile passare dal centralizzato all'autonomo?

Secondo la [sentenza n. 6490/2026 emessa dalla Corte di Cassazione](#) in data 18/03/2026 è sempre possibile chiedere il distacco in quanto il regolamento condominiale, anche contrattuale, non può vietare al condomino il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, né subordinarlo ad autorizzazione dell'amministratore, purché il condomino provi l'assenza di pregiudizi per gli altri.

Il caso.

Il condomino A chiedeva all'amministratore il consenso per ottenere il distacco dal riscaldamento.

Fondava la sua richiesta anche su una perizia tecnica che attestava la fattibilità dell'operazione senza pregiudizi né aggravio di spese per gli altri condomini.

L'Amministratore si opponeva e così nel lontano 2008 si avviava un lungo contenzioso.

Nonostante tramite ATP si fosse dimostrato che il condominio aveva dichiarato il vero, l'Amministratore continuava ad opporre il proprio rifiuto.

In primo ed in secondo grado, tuttavia, il condomino perdeva ma, convinto delle proprie ragioni, ricorreva in Cassazione che rinviava alla Corte d'Appello precisando alcune regole fondamentali.

A) il condomino poteva legittimamente distaccarsi dall'impianto centralizzato già prima della riforma del 2012 purché dimostrasse l'assenza di aggravio di spese per gli altri condomini e di squilibri termici nell'impianto;

B) il condomino rimaneva obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre sarebbe stato esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso;

C) il regolamento condominiale, incluso quello di natura contrattuale, non può privare i condomini dei diritti riconosciuti dalla legge. Di conseguenza, qualsiasi clausola regolamentare che vieti in radice al condomino il distacco — o lo subordini all'autorizzazione dell'amministratore — deve ritenersi nulla, in quanto lesiva del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, nella misura in cui il distacco non cagioni squilibri o aggravii di spesa.

D) il diritto al distacco ha natura istantanea: le condizioni legittimanti vanno verificate al momento in cui esso viene eseguito, non in un momento successivo.

[Qui il video sul canale YouTube di Aduc](#)