

I ripartitori di calore sono privati ma l'assemblea sceglie l'impianto

Appello Milano

Il cambio della centralina determina l'adeguamento delle strumentazioni

Matteo Rezzonico

La contabilizzazione del calore in condominio è oggetto della sentenza della Corte d'appello di Milano numero 1849/2025: i ripartitori di calore, installati a norma dell'articolo 9 comma 5 del Dlgs 102/2014, sono di proprietà dei singoli condòmini ma spetta all'assemblea decidere a maggioranza quale sistema di contabilizzazione del calore adottare. Il singolo condomino si deve adeguare e sostituire i ripartitori all'interno della sua abitazione in base a quanto deciso.

Nella fattispecie affrontata, il Tribunale aveva accolto l'impugnazione della delibera che aveva deciso, tra l'altro, la sostituzione dei contabilizzatori di calore installati. Il condominio presentava appello, puntualizzando che la sostituzione dei ripartitori doveva ritenersi legittima tenuto conto che, a prescindere dal fatto che appartengono al singolo condomino, non si può cambiare la centralina della caldaia senza cambiare i ripartitori, essendo componenti di un unico sistema.

Quindi se il condòmino si rifiuta di procedere, sarebbe pregiudicata l'attività di regolare e ordinato governo dell'impianto comune, generando enormi difficoltà gestionali per l'amministratore. La Corte di appello

ha accolto la tesi del condominio.

Erroneamente il condomino impugnate riteneva che l'assemblea non potesse deliberare sui ripartitori, in quanto privati. Lo si deduce richiamando l'attuale normativa. L'articolo 9 comma 5 lettera b del Dlgs 102/2014 pone a carico del singolo proprietario l'obbligo di installazione dei sotto-contatori finalizzati a misurare l'effettivo consumo di calore. L'articolo 16, commi 6 e 7, del Dlgs 102/2014 prevede che il proprietario che non provveda all'installazione in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno della sua unità immobiliare, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro. Il decreto del ministero dello Sviluppo economico 93/2017, stabilisce infine che i contabilizzatori di calore debbano essere sostituiti o revisionati ogni nove anni e debbano essere sempre funzionanti e in linea con la normativa nazionale e europea.

Sussiste quindi, senza dubbio, un obbligo del singolo proprietario/condomino a mantenere i contabilizzatori in efficienza, ma il contabilizzatore, pur essendo un apparato privato, è soggetto a normative inderogabili ed è quindi legittimo che il singolo condomino il cui contabilizzatore risulti mancante o non funzionante possa essere costretto dall'assemblea a provvedere alla sostituzione a sue spese. L'assemblea ha dunque il potere di deliberare, a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno metà dei millesimi, la sostituzione dei vecchi contabilizzatori presenti nelle unità immobiliari.