

## Il “nuovo” criterio di ripartizione delle spese energetiche in condominio

24 Gennaio 2020  
Francesco Cardillo

L’ordinanza in commento è degna di nota e merita particolare attenzione in quanto si ritiene possa costituire una pietra miliare in tema di ripartizione delle spese di riscaldamento nel caso in cui il condominio abbia adottato un sistema di ripartizione dei costi sulla base dei contabilizzatori di calore.

In realtà applica alla lettera quanto previsto dall’**articolo 1123 codice civile** disattendendo le legislazioni regionali al fine di garantire la corretta applicazione della norma su tutto il territorio nazionale.

**Trattasi dell’annosa questione relativa alla suddivisione dei costi di approvvigionamento del gas necessario per far funzionare l’impianto di riscaldamento centralizzato che viene spesso proposta nelle assemblee condominiali.**

È ormai cosa nota che dal 2016 la regione Lombardia, nell’intento di prevenire e ridurre le emissioni di anidride carbonica ed altri inquinanti in atmosfera, migliorare la qualità dell’aria delle città in cui viviamo e nel contempo ottenere un vantaggioso risparmio energetico, ha reso obbligatoria l’installazione delle famose “termovalvole” onde razionalizzare i consumi energetici di ogni singola unità abitativa e responsabilizzare gli utenti mettendoli in grado di decidere come, quando e quanto calore prelevare dall’impianto di produzione centralizzata.

Il fatto storico trae origine dall’impugnazione di una delibera assembleare con cui l’assemblea di un Condominio di Milano ha stabilito di ripartire le spese relative **al solo consumo di gas metano** al 50% in base agli effettivi consumi di gas rilevati dai contabilizzatori e per l’ulteriore 50% in base alla tabella millesimale.

Secondo il condomino ricorrente tale metodo di ripartizione dei consumi di metano violerebbe l’articolo 10.2 della Delibera Giunta Regionale Lombardia n. 9/2601 - nel punto in cui prevede che “... *Per la corretta suddivisione delle spese inerenti alla climatizzazione invernale e all’uso di acqua calda sanitaria, se prodotta in modo centralizzato, l’importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell’impianto, secondo percentuali concordate ...*” - e la normativa di attuazione contenuta nel Regolamento UNI CTI 10200.

Parrebbe quindi che, secondo il condomino ricorrente, la quota da suddividere per millesimi avrebbe dovuto riguardare unicamente la spesa generale di manutenzione dell'impianto e la quota di combustibile non direttamente imputabile, perché legata alla dispersione termica dell'edificio, dovendosi necessariamente ripartire la residua quota in proporzione ai consumi effettivamente registrati.

Sia il Tribunale di Milano che la Corte d'Appello non accoglievano la tesi del condomino il quale si vedeva pertanto costretto a ricorrere per Cassazione.

In particolare secondo la Corte d'Appello di Milano non si sarebbe potuta accogliere la domanda dell'appellante perché la norma da questi invocata rimetterebbe all'assemblea di stabilire “... *secondo percentuali concordate quale quota delle spese sia da suddividere in relazione agli effettivi prelievi e quale sia da suddividere in relazione ... ai costi generali per la manutenzione dell'impianto ...*”.

**La Corte di Cassazione, rilevando la nullità della delibera assembleare impugnata laddove la stessa ripartisse le spese di riscaldamento per metà in base al consumo effettivamente rilevato e per metà in base alla tabella millesimale - cosa che sarebbe già dovuta avvenire nei precedenti gradi di giudizio così come già precedentemente chiarito dalle Sezioni Unite il 12.12.2014 con la sentenza n. 26242 - ha ribadito che la suddivisione delle spese di riscaldamento può avvenire su base millesimale solo laddove nelle singole unità immobiliari manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse.**

Essendo l'adozione di sistemi di rilevamento degli effettivi prelievi di calore operati dalle singole unità immobiliari funzionale a collegare l'effettivo vantaggio economico dovuto al minor prelievo di calore, la Corte di Cassazione ha enunciato il principio di diritto secondo cui in presenza dei contabilizzatori di calore “... *le spese di riscaldamento centralizzato di un edificio ... devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una suddivisione di tali oneri operata, sebbene in parte, alla stregua di valori millesimali delle singole unità immobiliari ...*” anche se tali diversi criteri risultano essere dettati da una delibera regionale che, seppur richiamando determinate specifiche tecniche la cui adozione rimane pur sempre a base volontaria, rimane un atto amministrativo inidoneo ad incidere sul rapporto tra condomino e condominio per quanto concerne la ripartizione dei costi **relativi ad un servizio per il quale è possibile imputare il consumo specifico che dello stesso fa ogni singolo condomino.**

L'ordinanza in commento è stata depositata in cancelleria nel novembre 2019 e pubblicata qualche settimana dopo, ma si ritiene che tale principio potrebbe essere utilmente applicato già dalla stagione in corso che terminerà la prossima primavera onde poter evitare delle prevedibili impugnazioni di delibere assembleari che dovessero applicare ancora il vecchio metodo di ripartizione.

**Avvertenza**

*La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*

---