APPROFONDIMENTO CIVILE

Condominiale: la Cassazione stabilisce che i costi del riscaldamento centralizzato condominiale vanno ripartiti in base ai consumi a non ai millesimi

Data pubblicazione: 17/02/2025

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Il **Tribunale di Rimini**, con la **sentenza n. 134 del 10 febbraio 2025**, ha stabilito che una delibera assembleare che ripartisce i costi del riscaldamento centralizzato in base ai millesimi e non ai consumi effettivi deve essere annullata.

I fatti di causa

Un gruppo di condomini ha impugnato la delibera con cui erano stati approvati il rendiconto di gestione e il preventivo annuale per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Secondo gli attori, la ripartizione delle spese non rispettava il D.lgs. 102/2014, che recepisce la direttiva UE sull'efficienza energetica, poiché basata sui millesimi di proprietà anziché sui consumi effettivi registrati dai contabilizzatori di calore installati sui radiatori.

Dopo il fallimento del tentativo di mediazione obbligatoria, il giudice ha esaminato la causa sulla base della documentazione e di una consulenza tecnica d'ufficio (CTU).

La decisione del Tribunale

Il Tribunale ha accolto l'impugnazione e annullato la delibera. Ha chiarito che l'errore non derivava da una volontà dell'assemblea di derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese, ma da un metodo di calcolo errato, con effetti limitati alla singola annualità. Pertanto, la delibera è stata qualificata come

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

annullabile e non nulla, in linea con la giurisprudenza della Cassazione (Sezioni Unite, sentenza n. 9839/2021).

L’importanza della consulenza tecnica

Il CTU ha confermato che il criterio adottato per la ripartizione non rispettava la normativa europea, in quanto:

• non distingueva le spese per riscaldamento da quelle per acqua calda sanitaria;

• non indicava le quote volontarie e involontarie dei consumi;

• non riportava date e letture dei contabilizzatori e dei ripartitori;

• non forniva alcun criterio alternativo ai millesimi di proprietà.

Il principio della Cassazione

Il Tribunale ha ribadito il principio espresso dalla Cassazione n. 28242/2019, secondo cui, nei condomini dotati di contabilizzazione del calore, le spese devono essere suddivise in base ai consumi effettivi e non ai millesimi.

Conclusioni

La sentenza conferma **l’obbligo di ripartire** le spese di riscaldamento **secondo i consumi reali**, nel rispetto della normativa vigente. La delibera assembleare che adotta criteri diversi può essere impugnata e annullata, con condanna del condominio alle spese legali.

A cura dell’avv. Fabrizio Valerio Bonanni Saraceno

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati