

# Contabilizzazione calore condominio, il singolo condòmino non può opporsi

Contabilizzazione calore condominio, la corte d'Appello di Trento si esprime sull'obbligo di installazione di contatori di calore dopo delibera condominiale

Un condominio aveva deliberato in assemblea di ammodernare l'impianto di riscaldamento centralizzato, prevedendo una nuova caldaia ed un **sistema di contabilizzazione e telelettura del calore consumato** dai singoli condòmini.

Uno dei condòmini si era opposto all'installazione nel proprio appartamento del **mini contatore idoneo al rilevamento del consumo del calore**.

Il Tribunale di Trento, in primo grado, aveva condannato il condòmino a consentire l'accesso nel proprio appartamento ai tecnici incaricati dall'amministratore del condominio, per l'installazione **dei mini contatori**.

## Contabilizzazione calore condominio, il giudizio della Corte d'Appello

Il condòmino ricorreva in Appello, sostenendo la nullità della delibera condominiale, in quanto **non assunta all'unanimità**, ma solo in maggioranza.

Inoltre, secondo l'appellante, **sarebbe stata negata l'applicabilità dell'articolo 843 cc**, ai sensi del quale *il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune*.

Il Giudice d'Appello respinge il ricorso del condòmino, affermando che:

- la decisione del condominio, presa a maggioranza, di modificare l'impianto di riscaldamento centralizzato, **al fine di adeguarsi alle più recenti normative**, rientra nel potere deliberativo dell'assemblea e **non necessita dell'unanimità**
- l'articolo 843 del cc **è applicato correttamente in relazione al necessario completamento dei lavori** attinenti nel loro complesso alla modifica dell'impianto di riscaldamento (costruzione di opera comune).

## Contabilizzazione calore condominio, obblighi e multe

La contabilizzazione del calore **permette di regolare autonomamente la temperatura** in modo da suddividere le spese in proporzione all'energia consumata.

La contabilizzazione del calore è accompagnata dalla termoregolazione:

- la contabilizzazione permette di "contare" l'energia richiesta dalla singola unità immobiliare
- la termoregolazione consente di gestire l'erogazione di calore secondo le esigenze del singolo utente

Tale sistema dà la possibilità al singolo utente di gestire il riscaldamento in maniera completamente autonoma nella propria abitazione, senza avere un impianto di proprietà esclusiva, pagando la sola quota corrispondente alla quantità di calore erogata.

Si comprende facilmente come la contabilizzazione del calore e la termoregolazione premino il comportamento virtuoso del singolo utente, che può ottenere, nella maggior parte dei casi, una riduzione dei consumi.

Dal **primo gennaio 2017 tutti gli edifici con impianto centralizzato dovranno adeguarsi** agli obblighi di contabilizzazione previsti dal [dlgs 102/2014](#).

Tale decreto prevede che tutti i condomini con riscaldamento centralizzato (a meno di motivati e certificati impedimenti tecnici) devono installare:

- valvole termostatiche
- contabilizzatori di calore
- ripartitori di calore
- dispositivi di termoregolazione

ossia dispositivi che consentano di determinare la temperatura degli ambienti e di misurare i consumi di energia per ogni appartamento.

Se l'edificio presenta un impianto a distribuzione orizzontale (anche definito "a zona"), bisognerà installare un sotto-contatore all'ingresso di ciascuna unità.

In caso di distribuzione verticale (o a colonne montanti), occorrerà installare anche ripartitori su ogni corpo scaldante.

I proprietari di immobili e i condomini che non si adeguano **saranno puniti con multe da 500 a 2500 euro**. Lo prevede l'articolo 11 del [dlgs 141/2016](#).

8 Settembre 2016