

Ripartitori di calore: l'assemblea può imporne la sostituzione ai condomini

Una recente sentenza conferma che i ripartitori di calore, pur essendo di proprietà del singolo condomino, fanno parte di un sistema integrato con l'impianto centralizzato. L'assemblea può deliberarne la sostituzione a maggioranza, e il condomino che non si adegua rischia sanzioni amministrative

di [Giuseppe Bordolli](#) – 28.10.25

L'**impianto termico centralizzato** comprende, tra le sue componenti, una **rete di distribuzione** che può essere **interna al singolo condominio oppure condivisa tra più edifici** (supercondomini). Il sistema può adottare una **distribuzione verticale**, nota anche come impianto a colonne montanti. Questo schema, molto comune in Italia, prevede tubazioni verticali che trasportano il fluido termico (di solito acqua calda) ai dispositivi di riscaldamento (come i termosifoni) situati nei vari appartamenti su più livelli.

In tale configurazione, **ogni unità abitativa dispone di diversi punti di erogazione del calore, corrispondenti ai singoli radiatori**. A fronte di tale situazione è possibile adottare esclusivamente sistemi di **contabilizzazione indiretta** che permettono di **stimare il consumo di energia** di ogni appartamento usando dispositivi che misurano il calore sui singoli radiatori, i c.d. **ripartitori**. Quest'ultimi sono collegati all'impianto centralizzato in quanto servono a ripartire le spese di riscaldamento secondo i consumi effettivi, come previsto dalla legge.

Si ricorda che **l'amministratore ha il potere di gestire anche queste spese**. In altre parole non esiste un rapporto diretto tra l'impresa e il singolo condomino. Inoltre, **il singolo non può decidere autonomamente di installare dispositivi diversi** da quelli previsti nel progetto approvato. A proposito di tali dispositivi merita di essere segnalata una recente decisione della Corte d'appello di Milano, sezione terza civile (*sentenza 23 giugno 2025 numero 1849*). Vediamo come si è sviluppato il caso.

La vicenda

Un condomino impugnava una delibera che prevedeva, tra le altre cose, la **sostituzione dei contabilizzatori di calore già installati**. Il Tribunale dichiarava la nullità della delibera.

Il condominio si rivolgeva alla Corte di Appello, sostenendo che la delibera era pienamente legittima, anche se riguardava dispositivi collocati all'interno delle singole proprietà esclusive. Secondo l'appellante, infatti, **pur essendo i ripartitori formalmente di proprietà dei singoli condomini, essi fanno parte di un sistema integrato con la centralina della caldaia**. Di conseguenza, secondo il condominio non sarebbe tecnicamente possibile procedere alla sostituzione della centralina senza intervenire anche sui ripartitori, trattandosi di **componenti strettamente interconnessi**.

In ogni caso lo stesso appellante evidenziava che un condomino **non può rifiutarsi** di procedere con l'installazione delle valvole pregiudicando, di fatto, l'attività di regolare e ordinato governo dell'impianto comune, generando enormi **difficoltà gestionali** per l'amministratore.

La decisione della Corte di Appello

I giudici di secondo grado hanno dato ragione al condominio. La Corte ha osservato che, come è emerso dal verbale, la proposta di sostituzione dei ripartitori è stata impugnata dal condomino non sul presupposto dell'insussistenza di problematiche nelle letture dei consumi, ma perché su tali apparecchi l'assemblea non avrebbe titolo deliberativo. A parere dei giudici di secondo grado è vero che i ripartitori – che servono per ripartire fra i condomini la quota variabile delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivo di ciascuno – sono di **proprietà privata del singolo condomino**. Tuttavia tale strumento, pur essendo un apparato privato, è **soggetto a normative inderogabili** ed è quindi legittimo che il singolo condomino il cui ripartitore di calore risulti mancante o non funzionante possa essere **costretto dall'assemblea a provvedere alla sostituzione a sue spese**: l'assemblea di condominio ha quindi il potere di deliberare, a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno metà dei millesimi, la sostituzione dei vecchi contabilizzatori presenti nelle unità immobiliari.

Si deve considerare che **il singolo condomino è obbligato a mantenere i ripartitori in efficienza e di sostituirli in caso di malfunzionamento**. L'art. 9 comma 5 lett. b del [D.Lgs. 102/2014](#) pone a carico del singolo

proprietario l'obbligo di installazione dei sotto-contatori finalizzati a misurare l'effettivo consumo di calore e, nella successiva lettera c, viene prescritto che, se l'uso di sotto-contatori non è tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, si procede con **l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali, a cura dei proprietari**, per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini.

L'articolo 16, comma 7, del Dlgs 102/2014 prevede ancora che il proprietario dell'unità immobiliare che non provveda ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno dell'unità immobiliare, è soggetto alla **sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare**.

Il [Dm 93 del 21 aprile 2017](#) stabilisce poi che i contabilizzatori di calore devono essere **sostituiti o revisionati ogni nove anni** ed essere **sempre funzionanti ed in linea con la normativa nazionale e europea**.

Leggi anche

Riscaldamento in condominio: come fare quando il condomino ostacola la contabilizzazione? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*