



RIFLESSI SUI REGOLAMENTI CONDOMINIALI E CONTRATTUALI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEI SISTEMI DI TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Avv. Edoardo Riccio

Il riparto tra i condomini dei costi del riscaldamento sulla base dei dati rilevati dai contabilizzatori (in conformità con la norma UNI 10200), va in contrasto con quei regolamenti (condominiali o contrattuali) che prevedono diversi criteri.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'articolo 1138 del Codice Civile prevede che il regolamento di condominio deve, tra l'altro, contenere le norme circa la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino. All'introduzione dei sistemi di contabilizzazione, deve conseguire, quindi, la modifica del regolamento in punto riparto della spesa del riscaldamento.

L'articolo 26 comma 5 della Legge 10/91, prevede una maggioranza speciale sia per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione sia per la deliberazione del criterio di riparto. Così recita la norma citata: "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile".

La norma speciale, che prevede la sola "maggioranza", prevale sulla norma generale di cui all'articolo 1138 comma 3 del Codice Civile, la quale prevede che il regolamento può essere modificato con la maggioranza di cui all'articolo 1136 comma 2 del Codice Civile: *"sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"*.

Quindi, nel caso dell'adozione dei contabilizzatori, il regolamento condominiale, in punto riparto della spesa del riscaldamento, può essere modificato con una delibera assembleare adottata con la sola "maggioranza" ex art. 26 comma 5 L. 10/91.

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Per quanto riguarda, invece, il regolamento contrattuale, occorre fare altre e diverse considerazioni.

Come è noto, il "regolamento contrattuale" può essere di origine esterna (predisposto dal costruttore-venditore, allegato al primo atto di vendita e successivamente accettato anche da tutti gli altri acquirenti) o di origine interna (approvato all'unanimità dai condomini).

Questo tipo di regolamento, diversamente dal regolamento "condominiale" avente origine da una delibera assembleare, può contenere clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri.

Oltre alle predette clausole, il regolamento contrattuale può prevedere un criterio "convenzionale" di riparto delle spese, derogando così ai criteri legali. Infatti, alla stregua della stessa lettera dell'articolo 1123 c.c., la disciplina legale di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile. Deve ritenersi, di conseguenza, legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale (Cassazione Civile, Sezione II, 17 gennaio 2003, n. 641; Cassazione Civile, Sezione II, 28 giugno 2004, n. 11960).

Ci si chiede, a questo punto, dovendo procedere all'installazione dei sistemi di contabilizzazione, in quale modo possa essere modificato il regolamento contrattuale.



E' opportuno precisare che è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia. La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc.) o comuni, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri. Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili.

Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poichè solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2. (Cassazione Civile, Sezione II, 14 agosto 2007, n. 17694).

La Corte di Cassazione, con la Sentenza a Sezioni Unite 9 agosto 2010 n. 18477, ha precisato che hanno natura contrattuale solo le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attribuite ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri (sent. 30 dicembre 1999 n. 943); sulla base di tali premesse, in linea di principio, non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.

Conseguentemente, quando non ci si trova di fronte ad una diversa convenzione derogatrice dei criteri legali, non trattandosi di una norma contrattuale, è sufficiente la maggioranza di Legge indicata nel comma 5 dell'articolo 26 Legge 10/91.

Occorre ora analizzare il caso in cui invece le parti abbiano voluto contrattualmente derogare al criterio di legge a mezzo della "convenzione". Ne consegue che le tabelle millesimali di riparto spese allegate al regolamento avente origine contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini (che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) (Cassazione Civile, Sezione II, 25 agosto 2005, n. 17276).

Non vi sono dubbi che il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configuri, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune (Cassazione Civile, Sezione II, 21 maggio 2008, n. 12850). Trovano quindi applicazione le norme del Codice Civile che disciplinano il contratto (articoli 1321 e seguenti).

Tra questi vi è l'articolo 1418 il quale prevede che *"il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente; producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325, l'illiceità della causa, l'illiceità dei motivi nel caso indicato dall'articolo 1345 e la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'articolo 1346; il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge"*. Allorquando si sia in presenza di una norma che non sanziona con la nullità il patto che la deroga, al fine di accertare se la stessa possa essere considerata "norma imperativa", occorre specificamente controllare la natura della disposizione violata per dedurre la invalidità o la semplice irregolarità dell'atto e tale controllo si risolve nell'indagine sullo scopo della legge ed in particolare sulla natura della tutela apprestata, se cioè di interesse pubblico o privato. Non è necessario che la legge stessa preveda espressamente la propria inderogabilità con la sanzione della nullità degli atti ad essa contrari. Infatti la norma dell'articolo 1418 del Codice Civile esprime un principio generale, rivolto a prevedere e disciplinare proprio quei casi in cui alla violazione dei precetti imperativi non si accompagni una specifica previsione di nullità. In tali casi è compito del Giudice, ai fini della declaratoria della nullità, stabilire se la



norma contraddetta dal contratto privato abbia carattere imperativo, sia, cioè, dettata a tutela dell'interesse pubblico (Cassazione Civile, Sezioni Unite 21 agosto 1972 n 2697; Cassazione Civile, 13 maggio 1977 n 1901; Cassazione Civile 4 dicembre 1982 n 6601; Cassazione Civile 18 luglio 2003 n 11256).

Si consideri a questo punto quanto segue in riferimento alle Leggi in tema di termoregolazione e contabilizzazione del calore:

1. la Legge 13/2007 della Regione Piemonte è stata emessa in attuazione della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo ed ha, tra l'altro, lo scopo di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti e di nuova costruzione;
2. la Delibera 98-1247 del 2007 della Regione Piemonte e la Delibera di Giunta Regione Piemonte 46-11968 del 2009 sono state emesse, tra l'altro, in attuazione oltre che della L. 13/2007, anche della Legge Regionale 7 aprile 2000 n. 43 recante: "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico";
3. il Decreto Legislativo 192/2005, mira, tra l'altro, a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, oltre a promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico;
4. il D.P.R. 59/2009 è funzionale alla piena attuazione della direttiva 2002/91/CE, e persegue le finalità di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, per una applicazione omogenea, coordinata ed immediatamente operativa delle norme per l'efficienza energetica degli edifici su tutto il territorio nazionale, definendo i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici per la climatizzazione invernale e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari;
5. la Legge 10/1991 ha, tra l'altro, il fine di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, favorire ed incentivare, in accordo con la politica energetica della Comunità economica europea, l'uso razionale dell'energia;
6. Il D.P.R. 26/08/1993, n. 412, all'articolo 9, comma 6, lettera f), stabilisce che gli impianti dotati di termoregolazione e contabilizzazione del calore non sono tenuti al rispetto dei limiti massimi relativi al periodo annuale di esercizio dell'impianto termico ed alla durata giornaliera di attivazione (in Piemonte 14 ore al giorno dal 15/10 al 15/04).

Dalle finalità che si sono imposti sia il Legislatore Nazionale sia il Legislatore Regionale (quest'ultimo nell'ambito delle sue competenze ex art. 117 della Costituzione), si desume che l'interesse che la normativa in esame mira a tutelare, è sicuramente di ordine pubblico (cfr Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Legnano, ordinanza del 30/01/2009). Ne consegue la sua non derogabilità e la nullità delle pattuizioni contrarie, anche se assunte precedentemente alla loro entrata in vigore.

Ritornando ora alla questione che ci interessa, si osservi che l'articolo 26 comma 5, esordisce qualificando l'adozione dei sistemi in esame quale "innovazione". In tema di condominio di edifici, costituisce innovazione qualunque opera nuova che implichi una modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria (Cassazione civile, 5 novembre 1990, n. 10602).

L'assemblea in primo luogo delibera quindi l'innovazione, cioè la "modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria" e, conseguentemente, la modifica dei criteri di riparto. Tale seconda delibera è consequenziale alla prima. Infatti, approvata l'innovazione all'impianto di distribuzione del calore, la legge obbligatoriamente impone che il nuovo criterio di riparto deve essere effettuato *"in base al consumo effettivamente registrato"*. Come si è visto, la Legge 10/91 (così come tutte le altre norme in tema) è imperativa e, quindi, inderogabile. Ne consegue che il diverso criterio eventualmente previsto dal regolamento avente origine contrattuale, deve essere considerato quale clausola nulla. In presenza di una clausola nulla, ben possono i condomini riuniti in assemblea, deliberare di adottare il nuovo criterio di riparto sulla base della contabilizzazione, andando così ad integrare il regolamento in sostituzione di una clausola oramai divenuta contraria a Legge.

IN CONCLUSIONE

L'obiettivo che si è prefisso il legislatore (Nazionale o Regionale) nel momento in cui ha disciplinato l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, era quello di contenere i



consumi energetici. Tali Leggi devono essere considerate imperative e, quindi, non derogabili dalla volontà delle parti.

L'articolo 26 comma 5 della L. 10/91, impone che, a seguito dell'adozione di tali sistemi, la spesa debba essere ripartita in base ai consumi effettivamente registrati. Tale norma, pertanto, è imperativa, anche in considerazione del fatto che la termoregolazione, se non accompagnata dalla contabilizzazione, perderebbe la sua efficacia.

Da quanto sopra, emerge quindi la nullità della clausola contenuta sia nel regolamento approvato dall'assemblea, sia nel regolamento avente natura contrattuale nel quale i condomini avevano deciso di ripartire le spese del riscaldamento con un criterio convenzionale diverso da quello legale.

La norma nulla, a questo punto, può essere sostituita da altra, assunta con la maggioranza di cui al comma citato.