

Il condominio consumatore di energia

di
Antonio Romano

In seguito alle liberalizzazioni introdotte dall'Unione Europea, il consumatore ha acquisito dal 2003 il diritto di scegliere liberamente il fornitore di gas e dal 2007 quello dell'energia elettrica.

Si tratta di un'opportunità che può essere colta al meglio solo se disponiamo di tutte le informazioni necessarie per individuare l'opzione più congeniale alle nostre esigenze e se siamo informati sui nostri diritti.

Perché si è pervenuti alla liberalizzazione del mercato energetico?

I processi di liberalizzazione sono al centro delle politiche energetiche europee da molto tempo e continueranno ad essere fondamentali per garantire, attraverso la competizione tra operatori, l'efficienza di questo mercato: la libertà di scelta del consumatore è quindi il pilastro di questa politica.

Il mercato energetico è stato caratterizzato per lungo tempo da assetti monopolistici: una scelta necessaria all'inizio, perché i pesanti investimenti necessari per la creazione delle infrastrutture di produzione e distribuzione dell'energia richiedevano l'intervento dello Stato.

Come è noto, il ruolo dello Stato nell'economia è da tempo in discussione e anche nei settori caratterizzati dall'esistenza di monopoli "naturali", come accade in genere nell'industria a rete, è stato avviato un processo di privatizzazione e di creazione di un mercato competitivo, fino alla completa libertà di scelta da parte del consumatore finale: in questo settore, quello che viene chiamato "mercato tutelato", ossia quello in cui le condizioni economiche sono interamente fissate dall'autorità amministrativa di controllo terminerà, salvo rinvii, alla fine del 2018.

Il mercato dell'energia è complesso e articolato: come funziona a grandi linee?

Nella parte finale della filiera, la distribu-

zione si occupa del trasporto dell'energia, attraverso reti di elettrodotti e gasdotti locali, per la consegna agli utenti finali, mentre l'ultima fase della filiera è quella che riguarda la vendita dell'energia elettrica o gas naturale all'utente finale.

Il consumatore sul mercato libero può scegliere tra una pluralità di offerte quella più adatta alle proprie esigenze: esistono offerte rivolte al massimo risparmio, oppure a prezzo fisso per un certo periodo o con prezzi comprensivi di tutte le componenti della bolletta, oppure ancora offerte indicizzate al prezzo della materia prima o differenziate per fasce orarie.

I servizi aggiuntivi rispetto alla fornitura costituiscono un elemento fondamentale di differenziazione delle offerte tra i diversi fornitori, basti pensare, ad esempio, alla possibilità di gestire l'utenza via internet o di disporre di coperture assicurative oppure di ottenere apparecchi razionalizzatori di energia.

Non mancano, con particolare riferimento al mercato dell'energia elettrica, opzioni relative alla fornitura di energia da fonte rinnovabile.

Diversi soggetti concorrono al buon funzionamento del sistema elettrico e del gas, ciascuno con uno specifico ruolo espressamente definito dalla normativa.

Tra questi soggetti, l'Autorità per l'energia elettrica il gas e il sistema idrico (AEEGSI) garantisce la promozione della concorrenza e dell'efficienza nel settore. Si tratta di un'autorità indipendente, istituita con la L 481/95 con funzioni di regolazione e di controllo dei servizi pubblici nei settori dell'energia elettrica e del gas.

Nel mercato dell'energia il consumatore può esercitare il proprio diritto di recedere dal preesistente contratto di fornitura come cliente vincolato e passare al mercato libero.

Si tratta di una libera scelta e non di un obbligo, per il momento: infatti, a coloro

i quali non effettuano alcuna comunicazione continuano ad essere applicate le condizioni economiche e contrattuali regolate dall'Autorità.

Decidere di cambiare contratto non implica nessun intervento su impianti e contatori poiché il consumatore può scegliere solo l'impresa di vendita e non il distributore.

Il distributore, in ogni caso, quindi non cambia: continuerà ad assicurare il trasporto dell'energia elettrica e/o del gas sulla rete fino al contatore incluso.

È compito del distributore effettuare la lettura del contatore, anche per i clienti finali che cambiano società di vendita.

La periodicità della lettura, esplicitata nel contratto di fornitura, viene stabilita dal venditore: quest'ultimo si occupa del calcolo dei consumi e dell'emissione della bolletta cioè della gestione commerciale e amministrativa del servizio di fornitura.

Al momento del passaggio viene effettuata una lettura del contatore, in base alla quale il vecchio fornitore emetterà la fattura di chiusura, con eventuale conguaglio, e dal cui valore di consumo inizierà la fatturazione del nuovo fornitore.

Con la firma del nuovo contratto, il venditore subentrato al precedente deve comunicare al cliente la data prevista per il passaggio effettivo.

La nuova fornitura inizierà solo dopo l'adempimento, da parte del venditore, di tutti gli atti necessari per gestire gli aspetti tecnici e commerciali del passaggio. Di norma, la nuova fornitura diventerà effettiva dopo uno o due mesi dalla sottoscrizione del contratto.

In linea di massima, si tratta di stipulare un contratto di somministrazione, firmando moduli o formulari ed aderendo a condizioni contrattuali elaborate dalla società di vendita, in relazione alle quali non c'è una concreta possibilità di trattativa.

In questo contesto, la normativa dispone una serie articolata di meccanismi di tutela per il "consumatore", sia in relazione alle clausole contrattuali, che in relazione ai rapporti con le società di vendita come pure agli strumenti per soluzione delle eventuali controversie.

Innanzitutto sono vietate le clausole vessatorie, salvo si possa provare una specifica trattativa al riguardo ed alcune di esse sono comunque illecite: così, ad esempio, la possibilità di cambio del fornitore per il consumatore, come pure la possibilità di introdurre modifiche unilaterali del contratto da parte della società di vendita sono soggette ad una regolazione più favorevole. Anche il caso dei pagamenti tardivi è assoggettato ad una regolazione più "protettiva", con limitazioni all'entità degli interessi di mora e prevedendo la necessità di disporre l'invio di preavvisi formali prima del distacco della fornitura.

Il consumatore inoltre si può giovare del "Codice di condotta commerciale per la vendita di energia elettrica e di gas naturale" e del "Testo integrato della regolazione della qualità dei servizi di vendita (TIQV)" elaborati dall'Autorità per l'energia il gas ed il sistema idrico. In caso di controversia può accedere al "Servizio Conciliazione clienti energia" introdotto dall'Autorità nell'aprile 2013 per mettere a disposizione dei consumatori una procedura semplice e veloce di risoluzione di eventuali controversie con gli operatori, senza ricorrere a vie giudiziarie.

Lo status di "consumatore" è stato introdotto nel nostro ordinamento giuridico con la L 52/1996 che ha modificato il Codice Civile, introducendo una serie di norme che sono oggi trasfuse nel D. Lgs n. 206/2005 detto "Codice del consumo". Il consumatore è identificato come una persona fisica che agisce per scopi estranei alla propria attività professionale.

Ma allora anche il condominio è un consumatore?

Il condominio è effettivamente riconducibile nella definizione di "consumatore" anche in senso tecnico - giuridico: la Corte di Cassazione nella sentenza n. 10086/2001, ha infatti precisato che al contratto concluso con il professionista (in questo caso la società di vendita dell'energia) dal condominio - in quanto ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti - si applica la regolazione speciale prevista dalla Legge. In senso conforme si è espressa la Corte di Cassazione nella sentenza n. 452/2005.

Il Tribunale di Arezzo nella sentenza del 14 febbraio 2012 ha inoltre precisato che il condominio è un "consumatore" anche nel caso in cui sia gestito da un amministratore professionista.

Il condominio si trova quindi a poter beneficiare di una condizione "di favore", anche abbandonando il mercato tutelato e scegliendo di giovare dei potenziali benefici della concorrenza sul mercato libero dell'energia.

L'amministratore può fare questa scelta e quindi cambiare fornitore di gas o luce senza l'assemblea?

In effetti, l'amministratore non può assumere tale decisione senza il consenso dell'assemblea.

L'amministratore, infatti, deve gestire l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.

Tali poteri di gestione riguardano l'ordinaria amministrazione, salvo ipotesi eccezionali.

La firma di nuovo contratto con altro gestore dei servizi energetici, o la sottoscrizione di nuove condizioni contrattuali col medesimo gestore, sono compiti che, determinando un cambiamento rispetto ai rapporti ed alle condizioni economiche esistenti, non rientrano tra le competenze attribuite all'amministratore e che ne-

cessitano quindi, per potersi considerare legittimi, della preventiva approvazione dell'assemblea o - almeno - della sua successiva rettifica (Cassazione Civile sentenza n. 823372007).

L'amministratore che decide di propria iniziativa e non vede ratificato il proprio operato dall'assemblea, può essere soggetto ad azione di revoca per gravi irregolarità nella gestione, rappresentate in particolare dall'inadempimento delle incombenze che gli spettano per legge e per "eccesso di potere", ossia per aver operato al di là dei compiti che la legge e l'assemblea gli hanno affidato.

Ove l'amministratore di un condominio stipuli un contratto con un fornitore esorbitante le proprie attribuzioni e competenze, se non riesce ad ottenere la ratifica della propria determinazione, dovrà inoltre accollarsi, con effetti sul proprio patrimonio, gli effetti negativi che discenderanno a carico del condominio.

In ultimo, possiamo farci una domanda che assilla i condomini e che, in verità, riguarda anche il caso in cui il condominio sia un cliente della fornitura di servizi energetici nel "mercato tutelato".

In caso di morosità, il fornitore può legittimamente sospendere la fornitura?

Effettivamente lo può fare, seguendo le procedure previste dall'Autorità di controllo, che ammette questo particolare "rimedio" per il fornitore, sebbene con alcune cautele, come il necessario preavviso da inviarsi all'utente con raccomandata.

D'altra parte, il Tribunale di Roma con ordinanza del 27 giugno 2014, ha ammesso la legittimità della sospensione della fornitura di gas ad un condominio a seguito della morosità nel pagamento di alcune fatture. Secondo il Tribunale di Roma, in considerazione della permanente morosità "non sussiste un obbligo di riattivazione dell'utenza, né sussiste un obbligo a contrarre, stante la liberalizzazione del

mercato". Inoltre, in considerazione della permanenza della morosità, non sussiste un obbligo di riattivazione dell'utenza.

Ma viene da porsi anche un altro problema: se il fornitore può sospendere la fornitura di luce e gas a tutto il condominio, allora l'amministratore può fare altrettanto con i condomini morosi?

L'amministratore condominiale può chiedere un provvedimento di urgenza al Giudice per ottenere l'autorizzazione alla sospensione dell'erogazione del servizio di fornitura dell'acqua nei confronti dei condomini morosi in virtù dell'art. 63 Disp Att Cod Civ (Tribunale Brescia Ordinanza n. 427 del 13.02.14).

L'ordinanza adottata dal Tribunale di Brescia ha interpretato l'art. 63, comma 3 Disp Att Cod Civ rilevando che il potere che la riforma ha riconosciuto all'amministratore condominiale deve essere considerato

come una forma di "autotutela" legittima che permette il recupero di contributi condominiali.

La sospensione del servizio condominiale, rientrante nei legittimi poteri dell'amministratore, può avvenire al verificarsi di 2 specifiche condizioni:

- morosità protratta per 6 mesi: sul punto si ritiene, per sistematicità con l'art. 1129 Cod Civ - che impone all'amministratore di agire per il recupero delle somme entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio - che i 6 mesi debbano decorrere dall'approvazione del consuntivo a cui la morosità si riferisce;

- sussistenza di servizi suscettibili di utilizzazione separata.

Il Tribunale di Brescia (ordinanza del 17.02.2014), ha autorizzato il condominio ad entrare nell'appartamento del singolo condomino per interrompere l'afflusso

dell'acqua calda dalle tubazioni condominiali verso i radiatori posti all'interno dell'unità immobiliare..."Rilevando che la morosità del singolo esponga il condominio all'interruzione dei servizi comuni con grave pregiudizio per i virtuosi".

Il Tribunale di Milano (ordinanza del 07.02.2014) ha consentito la sospensione del riscaldamento nell'unità abitativa del condomino moroso autorizzando il condominio ad effettuare tutti gli interventi necessari sugli impianti comuni da eseguirsi all'interno dell'appartamento, nonché ordinando al proprietario di non ostacolare le operazioni finalizzate alla sospensione del servizio.

L'amministratore, però, come accennato poco sopra, non può interrompere il servizio di propria iniziativa, ma deve chiedere ed ottenere l'autorizzazione del Giudice..