

Riscaldamento,  
sistemi di termoregolazione  
e riparto delle spese

Sentenza  
del Tribunale di Roma  
del 6/3/2001

a cura dell'avv. Nunzio Izzo

## *Termoregolazione e contabilizzazione del calore*

Sul problema del riscaldamento, termoregolazione e riparto delle spese, l'avv. Izzo si era pronunciato in merito; oggi una sentenza conferma la sua posizione. Ne pubblichiamo di seguito i contenuti.

### REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

#### IL TRIBUNALE DI ROMA QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo, ha emesso la seguente

#### SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 9600 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 1999, trattenuta in decisione all'udienza del 17/7/2000 e vertente tra

Sagnotti Giovanni, attore  
elettivamente domiciliato in Roma, Via Bertoloni n. 1/E, presso lo studio degli avv. ti Carlo Moraccie Paulette Pairoux, che lo rappresentano e difendono in virtù di procura speciale a margine dell'atto di citazione

e

Condominio di Via Poggiolini 9 n Roma, convenuto

in persona del suo amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, Via Salaria n. 290, presso lo studio dell'avv. Carlo Di Marcatonio, che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce alla copia notificata dell'atto di citazione.

Conclusioni: come da atto di citazione e comparsa di risposta

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 4/3/99, Giovanni Sagnotti conveniva in giudizio il Condominio di Via Poggioli 9 in Roma e chiedeva l'adito Tribunale dichiarasse nulla, o comunque annullasse, la delibera - assunta nell'assemblea del 4/2/9 - con cui era stata approvata l'installazione di un nuovo sistema di contabilizzazione dei consumi di calore, inerenti all'impianto centralizzato di riscaldamento, e ripartita la spesa relativa fra i condomini.

A sostegno dell'impugnativa, deduceva l'illegittimità di tale delibera in quanto:

- 1) i voti favorevoli non rappresentavano la quota millesimale prevista - per le innovazioni - dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., e nemmeno quella inferiore prevista - per gli atti di straordinaria amministrazione - dal secondo comma di tale articolo;
- 2) era comunque conseguita una modifica delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese inerenti al servizio di riscaldamento e, pertanto, avrebbe dovuto sussistere l'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Il convenuto si costituiva ed eccepiva, preliminarmente, l'incompetenza per materia

## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

del Tribunale, assumendo trattarsi delibera avente ad oggetto la misura e le modalità d'uso di un servizio condominiale, come tale demandata alla cognizione del giudice di pace (ex art. 7 c.p.c., n. 2); eccepiva inoltre l'incompetenza per valore in considerazione dell'importo di spesa approvato (sia nella sua ripartizione pro capite che nella sua quantificazione complessiva), tale da fondare la competenza pretorile.

Nel merito, contestata la fondatezza della domanda e ne chiedeva il rigetto, assumendo che nella fattispecie era applicabile la disciplina speciale in materia dall'art. 26, n. 5, della L. 9/1/1991, n. 10 ("Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia").

All'udienza del 17/7/2000 - senza l'espletamento di alcuna attività istruttoria - la causa veniva trattenuta in decisione sulle medesime conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo e nella comparsa di risposta.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione d'incompetenza per materia è infondata: la delibera impugnata - introducendo una contabilizzazione differenza dei consumi di calore per ogni unità immobiliare - incide evidentemente sulla regolamentazione dei rapporti economici tra i condomini derivanti dall'uso e godimento del servizio comune di riscaldamento, ciò che appare decisivo per escludere la competenza del giudice di pace ex art. 7 c.p.c., n. 2 (con riferimento alla pregressa, ed analoga, competenza del conciliatore, cfr. Cass. 10.6.92, n. 7128).

L'eccezione d'incompetenza per valore appare invece superata, oramai, dalla sopraggiunta entrata in vigore della disciplina processuale sul "giudice unico" (D.L.vo. 19/2/98, n. 51).

Nel merito, l'impugnazione è infondata.

La citata Legge n. 10/199; ed il relativo D.P.R. n. 412/1993, hanno individuato un sistema di riscaldamento condominiale "intermedio" (fa quello tradizionale e pur sempre, centralizzato) a seconda delle esigenze individuali, con evidenti risparmi di energia e di spese.

Orbene, l'art. 26, n. 5, della Legge prevede testualmente che "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 registrato, **l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c.**"

Ne consegue che in tali ipotesi - ai fini di una deliberazione legittima - è **sufficiente il solo voto favorevole della maggioranza dei presenti, senza alcun riferimento alle quote millesimali.**

Ciò chiarito, non appare d'altra parte dubitabile che la contestata delibera - approvata da 11 fra i 14 condomini intervenuti o rappresentati nell'assemblea - rientri nell'ambito di applicazione di tale norma speciale: è sufficiente, in proposito, richiamare l'ordine del giorno ("Esame, discussione e approvazione sistema contabilizzazione del calore come da richiesta. Approvazione della spesa e stato di riparto) ed il preventivo approvato della R.G.Italia s.r.l. (comprendente,....

*omissis*

...definitivamente pronunciando, così decide: rigetta la domanda;  
compensa le spese processuali  
Roma 11/12/2000

## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

### Sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore: maggioranza condominiale e limiti

Relazione Convegno Anaci - Roma - 21/10/1995

1. L'aumento dei consumi conseguenti al diffondersi del benessere ha posto, da tempo, l'assillante problema di una più razionale utilizzazione delle limitate risorse energetiche naturali, per evitare i rischi, sia di una forte dipendenza dai paesi produttori che di un drammatico inquinamento ambientale.

L'obiettiva rilevanza della questione è dimostrata dalla passante crisi petrolifera e dal crescente pericolo per la salute che il galoppante inquinamento del pianeta prospetta in termini non più eludibili.

Il legislatore italiano, con diversi, anche se spesso coordinati, interventi normativi, va allineandosi all'indirizzo europeo di conseguire una maggiore indipendenza energetica ed al tempo stesso una più razionale utilizzazione di tutte le risorse energetiche.

La legge 10 maggio 1976 n. 319 ha, infatti, dettato una normativa per la tutela delle acque dall'inquinamento, mentre la legge 30 aprile 1976 n. 373 ha introdotto nuove norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici ed alla quale ha fatto seguito la legge 18 novembre 1983 n. 645 per le disposizioni per l'esecuzione degli impianti di riscaldamento.

La legislazione ha riservato, inizialmente, una particolare attenzione al risparmio energetico conseguibile attraverso l'adozione di tecniche costruttive più avanzate per gli edifici, sia per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata, sia per l'edilizia pubblica e privata.

Con la legge 8 agosto 1978 n. 475 è stata prevista anche la concessione di contributi pubblici per la realizzazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda che utilizzino fonti di energia alternativa nella costruzione di edifici residenziali.

Per accelerare il conseguimento del predetto interesse generale ed oserei dire

anche vitale, il legislatore italiano ha deciso di intervenire anche sugli edifici già esistenti attraverso la modifica della normativa preesistente, sia per la manutenzione straordinaria che per la gestione del servizio di riscaldamento, attenuando le eccessive garanzie del diritto di proprietà sulle parti comuni del condominio ed attualizzando, in tal modo, la funzione sociale di cui al secondo comma dell'art. 48 della Costituzione.

A tal fine sono state promulgate la legge 29 maggio 1982 n. 308 contenente norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi degli idrocarburi e la legge 9 gennaio n. 10 per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, la quale ha introdotto notevoli innovazioni del regime giuridico dell'impianto di riscaldamento.

Tale legislazione rappresentativa tuttavia, solo un momento di una regolamentazione ancora in via di completamento, come si evince dalla previsione di una relazione annuale (entro il 30 aprile) del Ministero dell'Industria al Parlamento, sulla base delle relazioni inviate dalle Regioni, ai sensi dell'art. 20 della legge n. 10 del 1991.

L'Associazione degli amministratori condominiali, alla quale va il mio sentito ringraziamento per il cortese invito e per l'opportunità offertami per ripensare una questione giuridica tuttora dibattuta, è stata sempre attenta alle problematiche applicative del risparmio energetico in occasione degli interventi legislativi, favorendo così un confronto per una corretta ed omogenea attuazione del precetto normativo, in aderenza all'interesse nazionale interpretato dal legislatore del

## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

momento e con apprezzabile libertà dai naturali condizionamenti derivanti dalla quotidiana applicazione di norme giuridiche che subiscono, anch'esse, l'onta del tempo che muta l'ordinamento nel quale esse vivono.

Un particolare ricordo per il Convegno indetto nel giugno 1991 sul tema "Riscaldamento autonomo e risparmio energetico: che fare?" che pose, con immediatezza, all'attenzione degli operatori del diritto, le prime problematiche applicative del risparmio energetico.

2. Al vivace dibattito sorto a proposito della "trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas", prevista dall'art. 8 della legge n. 10 del 1994 perché non fu immediatamente avvertita né la sua differenziazione ontologica dalla sostituzione o soppressione dell'impianto centralizzato con impianti autonomi di riscaldamento, né l'essenzialità del progetto unitario, si è affiancato, sia pure con minore risonanza, ma non minore rilevanza, quello relativo alla maggioranza richiesta per l'adozione da parte del condominio, dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato.

La fattispecie è disciplinata dall'art. 26, comma 5 che recita: "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 articoli 1120 e 1136 del codice civile".

Questa è la disposizione che occorre esaminare per dare una risposta corretta all'interrogativo sulla maggioranza richiesta per una valida "decisione".

Sotto un profilo sistematico generale, si osserva che la norma rientra tra le ipotesi di deroga a disposizioni (precedentemente) inderogabili quali sono, ex art. 1136

c.c., quelle contenute negli art. 1120 e 1136 c.c., secondo un paradigma normativo che va diffondendosi e che trova l'esempio più vicino e più noto nei cosiddetti patti in deroga previsti in materia di locazione dell'art. 11 della legge n. 359 1992.

La norma in esame non ha reso derogabili i due cennati articoli del codice in via generale, ma solo limitatamente alla situazione specifica regolata, permanendo per tutte le altre ipotesi la normale inderogabilità. Tale approccio sistematico non soddisfa affatto una mera esigenza di sussunzione della disposizione in esame in categorie giuridiche, ma tende ad individuare l'efficacia giuridica della stessa in relazione alla successione delle leggi nel tempo con riguardo alla loro natura di leggi speciali o generale. La constatazione che la disciplina ordinaria dettata per il condominio si discosta dalle regole generali codicistiche potrebbe comportare che a queste ultime probabilmente occorrerà avere riguardo in una fattispecie che sembra configurarsi come deroga ad una deroga.

Sotto il profilo ontologico, si deve poi rilevare che il legislatore, con un'espressa qualificazione che non sembra superabile dall'interprete, ricomprende i suddetti "nuovi" sistemi tra le innovazioni, differenziandoli, quindi, dall'ipotesi di "trasformazione" dell'impianto centralizzato che la medesima disposizione legislativa comprende tra gli inerenti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

La differenziazione giuridica non è scevra di conseguenze sul piano giuridico perché, al di là delle diverse connotazioni ontologiche che caratterizzano le parti comuni dalle innovazioni, essa manifesta la prospettiva considerata dal legislatore ai fini della valutazione della concreta incidenza dell'interesse generale tutelato della nuova disposizione sulle situazioni soggette sostanziali risalenti ai componenti il condominio che, per la loro diversità, possono, razionalmente, ricevere una diversa disciplina, nel rispetto del principio partitario dell'art. 3 Cost. che mutatis mutandis, legittima una disciplina diversa

*Termoregolazione e contabilizzazione del calore*

per situazioni diverse e non identiche. Si vuole cioè sottolineare che la legge n. 10 del 1991 non ha trascurato la diversità ontologica tra l'ipotesi della trasformazione e dell'adozione di sistemi di contabilizzazione del calore, tanto da disciplinarle in commi separati, con una significativa differenziazione anche nella formulazione letterale che, pertanto, non può essere ritenuta del tutto casuale ed ininfluyente.

Nella prima ipotesi non è chi non veda la tutela "diversa" da accordare, comunque alle situazioni soggettive preesistenti che sostanziano un diritto costituzionalmente garantito che non può essere totalmente espropriato senza indennizzo, trattandosi di un intervento su parti oggetto (di regola) di proprietà comune, secondo la previsione dell'art. 1117 c.c..

In considerazione della proprietà comune, il legislatore ha, infatti sancito solo l'attenuazione del più rigoroso criterio deliberativo, conferendo rilevanza al valore delle quote millesimali perché non potesse realizzarsi la completa ablazione del diritto di proprietà, che, per la "trasformazione" dell'impianto centralizzato del singolo condominio alla quota parte dell'impianto comune cede rispetto ad una deliberazione adottata a maggioranza delle quote millesimali.

Per l'introduzione dei sistemi di razionalizzazione per l'erogazione del calore, il legislatore che pure avrebbe potuto imporla coattivamente, non trattandosi di un intervento ablatorio, ma di un'operazione volta ad una migliore utilizzazione dell'impianto comune, ha preferito - nella consapevolezza dei vantaggi che il riconoscimento della discrezionalità può avere per una migliore aderenza alle molteplici e diverse situazioni di fatto - rimettere alla libera determinazione dei singoli l'adozione di tali nuovi congegni, provvedendo, tuttavia ad attuare ulteriormente i possibili vincoli derivanti dalla disciplina condominiale che, come gli altri interventi legislativi dimostrano, va sempre più avviandosi ad una più completa emancipazione del preesistente quadro normativo informato ad una rigorosa tutela della proprietà comune, assicurata

attraverso la previsione di rigorosa maggioranza qualificata. L'espressa qualificazione di innovazione dei predetti sistemi è rivolta a superare tout court le previste discussioni che potevano sorgere al riguardo.

Per la corretta interpretazione della disposizione è d'uopo, quindi, tener conto della ratio che ispira la nuova normativa, unitamente alle significative e non trascurabili differenziazioni letterali esistenti all'interno della medesima disposizione dell'art. 26, secondo i canoni ermeneutici fissati nell'art. 12 delle preleggi, senza trascurarne le implicazioni derivanti, ex art. 15 delle ricordate preleggi, dalla successione delle norme.

Dopo queste premesse metodologiche, può essere affrontato, con maggior tranquillità, l'interrogativo posto a proposito della maggioranza richiesta per una valida deliberazione in ordine all'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.

Occorre verificare se, trattandosi di una deliberazione proveniente dall'assemblea condominiale, come prevede la norma, sia necessario un quorum minimo per la valida costituzionale della assemblea ed, inoltre, se, essendo prevista semplicemente la maggioranza senza alcuna aggiunta, sia sufficiente per "decidere" quella dei partecipanti all'assemblea ovvero al condominio e se, infine, sia rilevante il valore delle quote millesimali rappresentate da coloro che hanno votato favorevolmente.

La prima circostanza di ordine normativo che colpisce immediatamente, il lettore, prima ancora che l'interprete, è che, a differenza della maggioranza richiesta per la "trasformazione" dal comma della stessa disposizione che precisa "maggioranza delle quote millesimali", il successivo comma 5 prevede non solo la semplice maggioranza, ma anche la significativa deroga alle norme codicistiche che regolano le maggioranze costitutive e deliberative dell'assemblea condominiale, in maniera diversa da altre fattispecie (es. delibere societarie).

Dati normativi inoppugnabili sono: la qualificazione normativa di innovazione,

## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

la necessità di una "decisione" assembleare, la derogabilità delle norme inderogabili dettate per le deliberazioni assembleari ed, infine, la previsione di una maggioranza non qualificata in un contesto normativo (immediatamente precedente) che ha previsto, per una altra ipotesi relativa allo stesso impianto, la maggioranza delle quote millesimali, secondo una esigenza logico-giuridica che prescrive la qualificazione e non la precisazione espressa che può prescindere dalla maggioranza qualificata.

3. Autorevole dottrina afferma: "Il chiaro riferimento all'assemblea porta ad opinare che, con riguardo a questi lavori, conservino vigore le norme concernenti il necessario quorum di costituzione; quanto al calcolo della maggioranza deliberativa il dato testuale porta a credere che sia sufficiente la maggioranza semplice dei presenti, non facendo la norma alcun riferimento a "quella maggioranza delle quote millesimali" che pure aveva considerato nel comma 3 dello stesso articolo 26 (Lazzaro, dal riscaldamento centralizzato agli impianti unifamiliari a gas, Milano, 1991, 134). Tale teorica comporta la permanenza della differenziazione tra prima e seconda convocazione.

In contrario si è, peraltro, osservato che non dovrebbe tralasciarsi di considerare l'incidenza che possano eventualmente avere i dissenzienti i quali secondo il Tribunale di Roma (sent. 4 luglio 1990 in Rass. equo canone 1993, 378) non possono rilevare anche se siano in maggioranza ma solo per numero o solo per valore, in conformità alla prevalente dottrina (Visco, le case in condominio 1997, 966 e Branca Comunione - Condominio negli edifici, 1965, 557).

È stato, quindi, evidenziato che appare preliminare risolvere la questione della necessità di un quorum costitutivo per la valida costituzione dell'assemblea chiamata a deliberare (unicamente) sull'adozione dei predetti sistemi di termoregolazione, in quanto "se siffatto quorum non fosse necessario, verrebbe meno il "doppio

sbarramento (1/3 dei partecipanti più 1/3 delle quote) previsto dall'art. 1136, comma 3 e, conseguentemente la ragione della discriminazione dei dissenzienti "(D'Aloe, Contabilizzazione del calore: quale maggioranza? in dossier Condominio 1995 n. 28). Tale seconda tesi interpretativa conclude, pertanto, assumendo che, in ragione della sancita deroga, all'art. 1136 c.c. non può richiedersi alcun quorum costitutivo, per cui l'assemblea è validamente costituita qualunque sia il numero dei presenti, purché superiore a tre unità, ma la delibera dovrebbe essere adottata con la doppia maggioranza degli intervenuti e delle quote da essi rappresentate.

Anche tale opinione non pare esente da perplessità. Se, infatti, la mancata previsione di una maggioranza qualificata e la espressa deroga agli art. 1120 e 1136 c.c. comportano l'assenza di qualsiasi quorum costitutivo che non sia quello generale di tutti i collegi, può apparire incoerente richiedere, poi, che la maggioranza sia tale non solo per numero (coerentemente con la prima statuizione), ma anche per quote rappresentate che costituisce un quid normativamente inespresso che si ricollega a quella normativa che si è riconosciuta, ormai, derogabile.

Premesso che non risultano precedenti giurisprudenziali in materia e sottolineato che la rima opinione illustrata ha l'indiscutibile pregio della prudenza interpretativa di norme grandemente innovative e della percezione della situazione di fatto nella quali si porrà concretamente la questione (quasi sempre in sede di assemblea in seconda convocazione chiamata a decidere unitamente ad altre questioni), pare opportuno illustrare quella che sembra essere la tesi interpretativa più aderente, sia alla lettera che allo spirito della nuova disposizione, anche se si discosta dall'ordinario *modus operandi* in materia condominiale che origina, comprensibilmente, una naturale resistenza per la sua novità.

Una considerazione preliminare riguarda

Amministrare Immobili

*Termoregolazione e contabilizzazione del calore*

l'ambito applicativo della prevista deroga in quanto potrebbe sostenersi, non senza ragione, che la stessa non attiene all'intera normativa dettata per le deliberazioni assembleari, facendo, pertanto, persistere la necessità del quorum costitutivo, ma riguarda solo ed esclusivamente la maggioranza richiesta per lavori che il legislatore ha qualificato innovazioni.

Il richiamo dell'art. 1120 c.c. che contiene la previsione della maggioranza richiesta per le innovazioni, unitamente all'art. 1136 c.c. che riguarda la più generale disciplina della costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni rappresenta, indubbiamente, un dato normativo che può confortare la tesi che prescinde completamente dalla normativa dettata, in via ordinaria, per la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni.

Potrebbe, infatti, sostenersi che la nuova disposizione si limita a prescrivere esclusivamente la sufficienza della maggioranza semplice, una volta che si sia costituita, ovviamente validamente, l'assemblea.

L'ampia espressione letterale utilizzata dal legislatore, coerentemente, con l'innegabile intenzione di favorire l'approvazione di tali deliberazioni attraverso il superamento delle limitazioni, sembra militare a favore della configurazione di una deroga che investa l'intera normativa che è particolare, sotto il profilo sistematico, nel senso che la stessa, così come articolata, non consente di affermare la sussistenza ovvero la configurabilità, in generale ed in astratto, di un quorum costitutivo previsto espressamente solo per la prima convocazione.

La specialità della disposizione ed il principio generale della necessaria previsione di limitazioni al libero agire per tutti quegli interventi che realizzino un migliore godimento della cosa comune in relazione ad *n* prevalente interesse generale, non sembrano giustificare contorsioni interpretative che finiscono per alimentare dubbi interpretativi che consigliano, poi, accorgimenti pratici che posano, in ogni caso, assicurare la validità della deliberazione, senza affrontare l'essenza della questione.

Se la previsione di una "decisione"

assembleare comporta che la determinazione provenga in ogni caso dall'assemblea, la presupposizione di un quorum costitutivo appare non appropriato, non tanto e non solo perché esso riguarderebbe le deliberazioni e non le decisioni, quanto, soprattutto, perché sembra alterare l'ordito normativo dell'art. 1136 c.c. al quale tutti gli interpreti fanno riferimento.

È noto che, a differenza della prima convocazione, la richiamata norma del codice non prevede un quorum costitutivo per la seconda convocazione dell'assemblea, per la quale è previsto solo un quorum deliberativo generale che, tuttavia, non vale per le innovazioni per le quali è previsto sempre la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio.

Per ragioni sistematiche si usa dire che anche in seconda convocazione esiste un quorum costitutivo che si identifica con quello deliberativo, ma ciò, in realtà non sembra corretto perché, qualora l'assemblea sia convocata in seconda convocazione per deliberare su innovazioni, il cosiddetto quorum deliberativo generale del terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, non potrebbe, giammai, costituire il quorum costitutivo dell'assemblea perché, in tal caso, sarebbe *tamquam non esset*, non potendo l'assemblea deliberare alcunché ed essendo mero esercizio interpretativo costruire un *quid* assolutamente irrilevante.

L'individuazione di un quorum costitutivo per la seconda convocazione soddisfa solo un'esigenza sistematica, priva di rilevanza pratica perché tale genere di quorum costitutivo, nel momento stesso che risulta collegato intimamente ed indissolubilmente alla maggioranza richiesta per la singola deliberazione, perde ogni sua identità giuridica autonoma.

Se, quindi, in seconda convocazione il quorum costitutivo dell'assemblea si identifica con quello deliberativo necessario per la validità della singola deliberazione, con la conseguente mutevolezza dello stesso - a voler comunque seguire la



## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

costruzione dottrinale dianzi illustrata - appare vano ricercare un quorum costitutivo dell'assemblea qualora una norma speciale richieda una maggioranza semplice per la validità di una "decisione" e non per una deliberazione, come osservato da autorevole dottrina (Lazzaro op. cit.), perché sarebbe come il cane che si morde la coda. In mancanza di una previsione di quorum costitutivo per l'assemblea condominiale in seconda convocazione, può dirsi che deve sussistere solo la valida costituzione del collegio con la presenza di almeno tre condomini.

È mia convinzione che l'innesto di un "quid" in un sistema preesistente - sia esso organismo fisico o giuridico, non importa - determina, automaticamente e spesso oltre le intenzioni dell'operatore, modificazioni nel tessuto nel quale si inserisce e che l'osservatore non può ignorare ed ostacolare perché allora si avrebbe non una assimilazione, ma bensì un rigetto del quid novum: ciò non può integrare un risultato interpretativo perché sarebbe frutto di prevenzione valutativa.

Siccome appare corretto quindi, non prescindere dalla normativa ordinaria del condominio nella quale si innesta il quid novum, che, in aderenza all'art. 1136 c.c., innovazioni costituite dai sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, la necessità di un quorum costitutivo dell'assemblea può porsi solo per l'assemblea in prima convocazione, mentre in seconda convocazione, attesa la specialità della disposizione di cui all'art. 26 comma 5 rispetto a quella codicistica che già diverge dalle regole generali sulla costituzione d collegi, l'assemblea può ritenersi regolarmente costituita secondo le regole generali e cioè con la presenza di almeno tre partecipanti al condominio.

In ossequio ad una deduzione logico-giuridica conseguente all'espressa previsione di una maggioranza delle quote millesimali per la valida decisione sulla trasformazione dell'impianto centralizzato che il legislatore ha formulato al comma 2, immediatamente precedente della stessa

disposizione, deve concludersi che, in seconda convocazione per la valida decisione sulla materia in esame il valore delle quote è del tutto irrilevante e ce la decisione è rimessa alla maggioranza degli intervenuti, secondo il principio generale delle decisioni collegiali, costituendo la maggioranza anche per valore un quid pluris che deve essere necessariamente previsto perché ciò determina una maggioranza "qualificata" che, in quanto tale, deve essere espressamente indicata.

La decisione sui sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento può essere, pertanto, adottata a maggioranza degli intervenuti all'assemblea che, in prima convocazione, deve essersi costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e di due terzi dei partecipanti al condominio ed, in seconda convocazione, con l'intervento almeno di tre condomini.

La soluzione proposta appare conforme alla prevalenza dell'interesse generale del risparmio energetico su quello strettamente individuale della proprietà sulla parte comune che non viene affatto sacrificata perché la nuova disposizione si limita a determinare una maggiore responsabilizzazione per i partecipanti al condominio, neutralizzando il potere di paralisi esercitabile attraverso l'assenza in assemblea che spesso si configura come vero e proprio diritto di veto.

Una volta precisato che la decisione sui sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore può essere adottata a maggioranza semplice degli intervenuti, purché in numero di almeno tre, nessuna lesione di diritti può essere prospettata, in quanto i dissenzienti possono partecipare all'assemblea e votare contro, valutato che non è stata modificata la norma che impone la convocazione a tutti i condomini, con modalità rigorose che appaiono soddisfacenti per una congrua tutela. La disposizione in esame non innova infatti la normativa per la convocazione dell'assemblea e del relativo potere di iniziativa. Valutato che accanto ai diritti vi

*Termoregolazione e contabilizzazione del calore*

sono anche i doveri, pare ragionevole un assetto normativo che assicuri il potere di intervento ai titolari del diritto di proprietà sulle parti comune ed, al tempo stesso, preveda, però un dovere di partecipazione qualora si voglia contrastare l'esito positivo della proposta decisione in una materia che persegue interesse generale prevalente.

La mancata partecipazione all'assemblea potrebbe essere ritenuta, con un'implicita valutazione legale tipica, manifestazione tacita di approvazione o di non disapprovazione che viene a trovarsi in sintonia con la finalità di conseguire un risparmio energetico, ovvero una razionalizzazione delle risorse energetiche sollevando i condomini dall'onere di una partecipazione che la vita moderna rende sempre più onerosa.

La mancata previsione di una maggioranza qualificata o la partecipazione di una parte minima del valore può, anzi, rivelarsi di grande utilità pratica per un'efficiente e più agevole vita del condominio che si affranca da comodi poteri di veto che vengono a trovarsi in contrasto con le nuove linee di tendenza per la soluzione dei conflitti individuali, in presenza di una più forte tutela di interessi generali.

L'analisi della questione è stata condotta, come si suol dire, in vitro, esaminando la problematica riferita alla sola decisione sui predetti nuovi sistemi, mentre, in realtà, la situazione pratica si porrà in maniera non dissimile alla prima tesi interpretativa spostata, per una coincidenza che farà spesso, sfumare i termini di contrasto che risulteranno assorbiti in una più generale conclusione.

Se, infatti, la prassi diffusa è quella di decidere quasi sempre in seconda convocazione, unitamente ad altri argomenti, si noterà che gli aspetti problematici della questione sono destinati, in pratica a dissolversi e scomparire.

Siccome la verifica preliminare della valida costituzione dell'assemblea in seconda convocazione dovrà aver riguardo - ai fini della concreta possibilità di deliberare - della maggioranza più onerosa tra quelle

richieste per gli argomenti su quali deliberare, spesso ci si troverà in una situazione nella quale sussiste il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio (richiesta per le altre deliberazioni) che eliminerà, per assorbimento, la questione, salvo riemergere immediatamente in caso di allontanamento di alcuni dei partecipanti all'assemblea. Tale ultima considerazione impedisce, pertanto, di sottovalutare la questione ed impone quindi la soluzione del quesito nei termini illustrati.

Un'ultima osservazione pare utile a proposito del riparto degli oneri di riscaldamento che, molto opportunamente, la nuova disposizione prevede non in misura pari al consumo, bensì "in base al consumo".

Ciò permette di differenziare esattamente e correttamente le diverse e distinte fattispecie della trasformazione del riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari a gas, del distacco dall'impianto centralizzato per l'installazione di un impianto autonomo e dell'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore che come inizialmente osservato, ricevono un'accurata e precisa configurazione ontologica ed una diversa disciplina giuridica per effetto della legge n. 10 del 1991, il tema di questo Convegno: "Il centralizzato diventa autonomo" appare, allora, molto più corretto di quanto potesse pensarsi all'inizio di questa riflessione.

Qualora, infatti, con l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione potesse essere pagato "solo" il consumo, potrebbe verificarsi un'ipotesi di distacco all'impianto centralizzato di riscaldamento in caso di un condominio che non utilizzi affatto il riscaldamento, con ciò eludendo il regime giuridico previsto per il distacco che richiede l'unanimità dei consensi ed impone la partecipazione, comunque, alle spese.

Per evitare il pregiudizio degli interessi di tutti i condomini che impone, in caso di distacco, il pagamento di una parte del costo del riscaldamento - sul quale esiste una pluriennale elaborazione giurispru-

## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

denziale che può ben considerarsi diritto vivente pare, pertanto, assolutamente conseguente che il costo fisso che anche per l'adozione dei predetti sistemi deve essere necessariamente previsto per riscaldamento locali comuni, conduzione e manutenzione, terzo responsabile etc. non possa essere inferiore, comunque, a quello determinabile nell'ipotesi di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Alcune società che provvedono all'installazione di tali sistemi prevedono infatti una quota fissa oscillante tra il 30 e il 50%, mentre la norma UNI n. 10200 indica un costo fisso del 20%.

Una soddisfacente calibratura del costo fisso appare particolarmente delicato se si vuole ovviare alle prevedibili liti in considerazione che l'eventuale mancata utilizzazione del riscaldamento, al di là di profili essenzialmente tecnici può comportare un'alterazione nell'utilizzazione comune, perché il condomino che non consumi riceve comunque un vantaggio, in termini di calore, dal consumo degli altri che permette il riscaldamento, per induzione, dell'intero edificio e, quindi, anche dell'unità immobiliare non riscaldata, (cd. furto di calore) così come il mancato consumo può determinare uno svantaggio per le unità immobiliari limitrofe.

Le riflessioni che l'analisi della questione ha provocato possono, pertanto, costitui-

re un contributo per un'esatta individuazione dell'articolazione che, sotto il profilo giuridico, economico, presenta, attualmente, il riscaldamento dell'edificio in condominio, a seguito della legge numero 10 del 1991.

Può, in conclusione, sostenersi che la fattispecie del cosiddetto "distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato" continua ad essere regolato dalla previgente normativa, mentre solo per la "trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari a gas" e per l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore la legge 10 del 1991 ha innovato nel ritenere sufficiente la maggioranza delle quote millesimali e la condizione del progetto unitario per la trasformazione ed, ancora, la maggioranza semplice per l'adozione dei nuovi sistemi di razionalizzazione delle risorse energetiche che consentono una flessibilità nell'utilizzazione dell'impianto centralizzato, senza la necessità di costose opere murarie, in relazione al diverso stato strutturale dell'impianto comune che, in concreto, può rendere preferibile una delle tra opzioni che rispettano, comunque, il diritto dei condomini sull'impianto comune pur con la rilevante modifica del sistema delle maggioranze condominiali. ■

Avv. Nunzio Izzo

Questi esunti derivano  
delle letture delle norme UNI 10200:1993  
sostituite dalla attuale versione 10200:2005  
ove questo riferimento Sempre!  
Le nuove norme richiede SEMPRE il calcolo  
Analitico delle Componenti fisse di spesa