

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***La Corte di Giustizia Europea ed il metodo di fatturazione dell'energia termica negli immobili in condominio***

di Saverio Luppino

[\*\*CORTE Giustizia Europea, Lussemburgo, C-708/17 e C-725/17 EVN BULGARIA  
TOPLOFIKASTIA/STEFANOVA E T TOPLOFIKASTIA MITKO, pubblicata il 05.12.2019\*\*](#)

*“Il diritto dell’Unione non ostia ad una normativa nazionale secondo cui ogni proprietario di un appartamento sito in un immobile detenuto in condominio è tenuto a contribuire alle spese del riscaldamento delle parti comuni “*

#### **CASO**

La questione sottoposta alla Corte di Giustizia Europea riguarda due differenti ricorsi – poi riuniti - finalizzati ad ottenere il pagamento di fatture riguardanti il consumo di teleriscaldamento a proprietari di immobili in condominio, a fronte del rifiuto da essi manifestato al pagamento, **in quanto non utilizzatori di essi immobili e soprattutto non destinatari del contratto di fornitura di calore** (teleriscaldamento) concluso dal Condominio.

#### **SOLUZIONE**

La Corte di Giustizia affronta preliminarmente la questione interpretativa della nozione di consumatore, ai fini dell'applicabilità della normativa di settore e delle inerenti tutele riguardanti l'efficacia dei contratti c.d. per adesione, risolvendola positivamente.

Dopodiché si pronuncia sul metodo di fatturazione dei consumi di calore nei condomini, rilevando: *“l'impossibilità di prescindere da un consumo anche indiretto allorquando le unità immobiliari non siano indipendenti le une dalle altre sul piano termico, atteso che il calore circola tra unità riscaldate e quelle che lo sono in misura minore non lo sono affatto”*, quindi concludendo che le Direttive 2006/23 e 2012/274, in tema di efficienza energetica, non ostano a che la fatturazione dei consumi intervenga per ogni singolo proprietario di immobile in condominio, **proporzionalmente al volume riscaldato del rispettivo appartamento**.

#### **QUESTIONI**

Seppur la questione che ci occupa riguarda un contenzioso tra cittadini dell'Unione di altro paese straniero, nella fattispecie la Bulgaria, il caso sottoposto alla Corte e la decisione, com'è noto, immediatamente precettiva, fa stato e vincola quindi i giudici nazionali degli altri Stati

membri ai quali venga sottoposta analoga controversia.

Peraltro, laddove insorgano casi analoghi, **il rinvio pregiudiziale** consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione.

Prima di addentraci nel commento e sulle conclusioni cui è giunto il massimo organo di Giustizia Europea di Lussemburgo, occorre segnalare, come ancora una volta, la Corte ha rimarcato **“l'ampia discrezionalità di cui godono gli Stati membri riguardo il metodo di calcolo dei consumi di energia termica negli immobili in condominio”**, atteso che Direttive 2006/32 e 2012/27 non ostano a che il calcolo del calore emesso dall'impianto interno di tali immobili avvenga proporzionalmente al volume riscaldato di ogni singolo appartamento.

Relativamente alla prima delle questioni esaminate dalla Corte, quella concernente l'interpretazione dello stato di “consumatore” dei condomini, ha affermato che: **“anche i proprietari e di titolari di un diritto reale ricadono sotto tale ampia qualifica nella loro qualità di clienti di un fornitore di energia”**[\[1\]](#)

Pertanto, i contratti di fornitura di teleriscaldamento sottoposti all'attenzione della Corte nella fattispecie in esame rientrano nella categoria dei contratti conclusi tra professionista e consumatore.[\[2\]](#)

Inoltre, i giudici di Lussemburgo si sono preoccupati di chiarire il concetto di **“fornitura non richiesta”**, uno dei motivi del ricorso promosso, calandolo nella fattispecie condominiale, allorquando la prestazione conseguente alla conclusione di un contratto produce effetti nei confronti di plurimi soggetti, ed affermando che, ai sensi dell'articolo 27 Direttiva 2011/83: *“l'alimentazione di energia termica dell'impianto interno e consequentemente delle parti comuni di un immobile in condominio, effettuata in base ad una decisione adottata dal condominio stesso, di allacciamento alla rete di teleriscaldamento, conformemente alla normativa nazionale, non costituisce una fornitura non richiesta di teleriscaldamento”*; con il che hanno respinto le conclusioni dei condomini ricorrenti e per così dire, non utilizzatori dell'impianto.

Infine, la Corte occupandosi del metodo di fatturazione dei consumi di energia termica negli immobili in condominio, si è preoccupata di stabilire che in conformità alla Direttiva 2006/32[\[3\]](#), compete agli Stati membri provvedere che gli utenti finali di energia (elettrica e termica) si muniscano di contatori individuali che misurino i consumi effettivi di energia, allorquando tecnicamente possibile.

Conseguentemente ed in diritto viene rimarcata la questione che nei consumi del riscaldamento negli immobili in condominio i singoli proprietari non possono prescindere dal pagamento anche dei consumi c.d. “indiretti”: *“considerato che i singoli appartamenti di tali immobili non sono indipendenti l'uno dall'altro sul piano termico, atteso che il calore circola tra le unità riscaldate e quelle che lo sono in misura minore o non lo sono affatto”*.

[1] Articolo 10, paragrafo 1. 5 Articolo 2, paragrafo 1, della direttiva 2011/83. [www.curia.europa.eu](http://www.curia.europa.eu) bene sito in un immobile in condominio allacciato ad una rete di teleriscaldamento, laddove si tratti di persone fisiche non impegnate in attività commerciali o professionali.

[2] Articolo 3, paragrafo 1, Direttiva 2011/83

[3] Articolo 5, paragrafi 1 e 5. 3 Direttiva 2006/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 5 aprile 2006, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio (GU 2006, L 114, pag. 64).

