

# Corso per amministratore di condominio

## I contratti di somministrazione

## **CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE IN CONDOMINIO**

**Indice**

**Inquadramento normativo: artt. 1559-1570 c.c.**

**Finalità contratto di somministrazione.**

**Il corrispettivo.**

**Inadempimento e sospensione della somministrazione.**

**Esclusione responsabilità del somministrante per interruzione prestazione.**

**Fornitura acqua potabile.**

**Somministrazione energia elettrica e gas naturale.**

**Condominio moroso e distacco energia elettrica**

**Contestazione bollette acqua, luce e gas: conciliazione obbligatoria.**

1. **Contestazione bollette: il procedimento di conciliazione.**
2. **Contestazione bollette: conciliazione a distanza.**
3. **Contestazione bollette: inammissibilità della conciliazione.**
4. **Contestazione bollette: quando rivolgersi al giudice.**

## INQUADRAMENTO NORMATIVO: ARTT. 1559-1570 C.C.

- **Contratto di somministrazione:** Il contratto di somministrazione è il contratto con cui una parte (somministrante), dietro corrispettivo, si obbliga nei confronti di un'altra (somministrato) ad eseguire prestazioni periodiche o continuative di cose. Costituiscono un esempio i contratti di fornitura di energia elettrica, di gas o di acqua. Se l'entità della somministrazione non è determinata, allora si intende quella necessaria al fabbisogno della parte che ne ha diritto. Se è determinato solo un limite massimo e minimo, allora sarà il somministrato a scegliere il limite del quantitativo dovutogli.
- A partire dal luglio 2007, grazie alla liberalizzazione dei mercati riguardanti l'energia elettrica, **si** può passare da un fornitore all'altro senza problemi. Una volta scelto il fornitore e sottoscritto il contratto questo deve essere spedito entro dieci giorni presso l'abitazione.

- Ricevuto il contratto il consumatore deve:
  - controllare che tutte le clausole previste siano presenti;
  - verificare con attenzione le caratteristiche dello stesso.
- L'Autorità per l'energia elettrica ed il gas ha definito le clausole indispensabili ed essenziali che un contratto deve riportare:
  - identificazione precisa dell'indirizzo e dell'identità del fornitore di energia;
  - l'indirizzo cui sarà erogata l'energia stessa;
  - la tipologia del servizio;
  - la data di inizio, le eventuali modalità di rinnovo nel caso fosse a tempo indeterminato.

- Grazie alla liberalizzazione del mercato dell'energia chi stipula un contratto può decidere in ogni momento di cambiarlo.
- Tale scelta non comporta spese a meno che il consumatore non abbia già cambiato venditore nei dodici mesi precedenti: in questo caso il distributore di energia addebiterà al venditore prescelto un contributo fisso che sarà, a sua volta, addebitato al cliente. Il contributo non è mai dovuto se il cliente intende tornare al mercato libero di maggior tutela. Per aderire ad una nuova offerta è sufficiente stipulare il contratto con il fornitore prescelto che inoltrerà la richiesta di recesso al vecchio fornitore e si occuperà delle procedure necessarie di attivazione del nuovo servizio. Nessun intervento fisico deve essere fatto agli impianti: non vi è sostituzione del contatore ma le uniche spese che si devono sostenere sono quelle che fanno riferimento alla sottoscrizione del contratto e alle imposte di bollo, in conformità con la disciplina fiscale.

➤ Una volta completato il passaggio, il nuovo fornitore invierà le bollette in modo tale che sia assicurata la continuità e la sicurezza del servizio ed il vecchio venditore emetterà la bolletta di chiusura del rapporto. Chi ha scelto un nuovo venditore, inoltre, può sempre cambiare scegliendone un altro liberamente oppure può tornare alle condizioni fissate dall'Autorità che ha fissato determinati termini per esercitare il diritto di recesso che estingue il contratto (per esempio è previsto un mese di preavviso per il consumatore domestico).

## **FINALITÀ CONTRATTO DI SOMMINISTRAZIONE.**

- Il contratto di somministrazione è destinato a soddisfare, ad intervallo di tempo costante, bisogni periodici e continuativi dell'utenza attraverso la costituzione di un rapporto durevole. Ne consegue che il somministrante ha obbligo di apprestare i mezzi necessari per adempiere la propria obbligazione contrattuale e, ovviamente, anche il rischio connesso alla mancata fornitura

## **IL CORRISPETTIVO.**

- Il prezzo dovuto al somministrante è corrisposto all'atto delle singole prestazioni e in proporzione di esse. Nella somministrazione a carattere continuativo il prezzo è pagato alle singole scadenze d'uso.

## INADEMPIMENTO E SOSPENSIONE DELLA SOMMINISTRAZIONE.

- Se il somministrato è inadempiente, ma tale inadempimento è di lieve entità, il somministrante non può sospendere la somministrazione.
- **Casistica:** Il colpevole ritardo nell'adempimento della prestazione da parte del somministrato (ossia ritardato pagamento del prezzo), costituisce un vero e proprio inesatto adempimento che può legittimare il somministrante a sospendere la prestazione.
- Quest'ultimo, tuttavia, risponde, a titolo contrattuale, ai sensi dell'art. 1218 c.c., per il ritardo nella somministrazione del servizio o per i difetti di questa (Cass. civ., n. 25731/2015). Tale ultima disposizione, infatti, stabilisce che *"il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile"*.

## ESCLUSIONE RESPONSABILITÀ DEL SOMMINISTRANTE PER INTERRUZIONE PRESTAZIONE.

➤ Nell'ambito di un contratto di somministrazione, incombe sul somministrante l'onere di provare che l'interruzione della prestazione (quale ad esempio la fornitura di energia elettrica) lamentata dal somministrato sia dipesa da una delle cause di giustificazione previste nella specifica clausola contrattuale di esclusione della responsabilità dell'erogatore della prestazione (forza maggiore, lavori di manutenzione, esigenze di servizio, cause accidentali, scioperi) espressamente sottoscritta dall'utente all'atto della stipula del contratto. (Cass., n.5144/97)

## FORNITURA ACQUA POTABILE

- Il contratto con cui viene fornita acqua potabile va inquadrato nell'ambito del contratto di somministrazione di cose. Ne consegue che le relative *condizioni generali di contratto, che regolano il servizio di somministrazione di acqua potabile, unilateralmente predisposte dall'ente comunale e destinate ai somministrati caratterizzano il contratto anche come contratto per adesione.* (Cass. n. 19154/2018)
- **Casistica:** Il contratto di somministrazione del servizio idrico *predisposto generalmente in modo unilaterale dall'ente gestore attraverso moduli prestampati e condizioni generali identiche per tutti gli utenti, non è soggetto alla disciplina prevista in materia di contabilità generale dello Stato e, quindi, alla forma scritta ad substantiam e può, pertanto, essere concluso anche per comportamenti concludenti* (Cass. n. 10249/1998).

## SOMMINISTRAZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS NATURALE.

- Con riferimento ai contratti di somministrazione di energia elettrica e gas naturale, ove il somministrato contesti anche in via stragiudiziale la congruità dei consumi evidenziati nelle relative bollette, il somministrante deve provare *la quantità di consumo registrato, il corretto funzionamento del contatore e la corrispondenza fra quanto riportato in bolletta e quanto emergente dal contatore.* (Cass. n. 17041/2002; Cass. n. 10313/2004; Cass. n. 13193/11)

## CONDOMINIO MOROSO E DISTACCO ENERGIA ELETTRICA

Parliamo qui di un caso frequente nella pratica: l'interruzione della fornitura di energia elettrica a causa del mancato pagamento delle bollette da parte del condominio. Come e perché avviene il distacco? Cosa fare per ottenere la riattivazione? Di chi è la responsabilità?

- Andiamo per ordine *in primis* inquadrando la situazione da un punto di vista fattuale e giuridico.
- Innanzitutto, premettiamo che stiamo qui ipotizzando un distacco (tecnicamente, una sospensione o un'interruzione) dell'energia elettrica dovuto a causa della morosità del condominio.
- Ci riferiamo naturalmente ad utenze intestate al condominio e non alle singole unità immobiliari.

- La fornitura di cui ci occupiamo è quella relativa all'energia elettrica per i servizi comuni.
- Una regola prevista dai singoli contratti nonché dal Garante “ARERA” (Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente), quella secondo cui al mancato pagamento di alcune bollette segue la sospensione (o l'interruzione della fornitura).

- D'altro canto nelle prestazioni corrispettive, quale è quella in parola, la possibilità di sospendere la prestazione a causa dell'inadempimento dell'altra parte, è prevista dallo stesso Cod. Civ. ex art. 1565.
- La sospensione non può avvenire improvvisamente, però: **esiste una procedura che la regola.**
- Tale procedura consente all'utente di essere preavvisato formalmente; così, ove questi non abbia ricevuto le fatture o altri solleciti inviati per posta ordinaria, è comunque posto nella condizione di pagare.

- In condominio la morosità il più delle volte è dovuta ad alcuni e non a tutti; ma il pagamento parziale, se non motivato da una contestazione effettuata nei casi e nei modi previsti dalle norme, non è sufficiente ad evitare il distacco.
- Sarà compito quindi del destinatario dell'avvertimento (l'amministratore) avvertire i condomini. In tal caso si potrà evitare il distacco.

- Non sempre però i condomini sono informati dell'arrivo della raccomandata di messa in mora da parte del Fornitore e, comunque, non sempre i condomini si attivano; può poi accadere che essi consegnino i soldi all'amministratore o al condomino rappresentante, e questi non paghi.
- Quanto all'amministratore, la mancata informativa dell'avviso dovrà valutarsi nell'ambito del più complesso quadro dell'azione di recupero del credito attivata nei confronti del condomino incriminato e comunque dei solleciti resi noti in assemblea, bacheca ecc. ecc..

- Se poi l'amministratore non ha pagato la fattura, pur avendo ricevuto i soldi, la responsabilità della sospensione è evidente.
- In tali casi si potrà chiedere la revoca giudiziale se si tratta di gravi irregolarità ex art. 1129 c.c. da valutare caso per caso.
- Naturalmente altra storia è se l'amministratore è, come si suole dire, scappato con la cassa!!!
- Lì la responsabilità sarà indubbia e bisognerà agire in via giudiziale (civile e penale) per cercare di rivedere i soldi.

- Se il distacco è avvenuto invece a causa del mancato pagamento da parte di qualcuno dei condomini? È chiaro che nei confronti della società fornitrice dell'energia risponde il condominio: infatti, se si trattasse di un altro tipo di debito l'amministratore potrebbe comunicare i dati dei condomini a terzi (ex art. 63 disp. att. c.c.).
  
- Ma non è questo il caso, perché una volta pagata la bolletta per ottenere la riattivazione del servizio, il debito nei confronti del fornitore di energia cesserà.

- Cosa fare quindi in questi casi? Naturalmente, agire per il recupero degli oneri condominiali nei confronti del moroso.
- In ogni caso, chiunque, con la sua azione o, in questo caso più probabile, omissione abbia prodotto un danno dovrà pagare ai sensi dell'art. 2043 c.c.
- Naturalmente è cosa ben diversa se il condominio non paga in quanto contesta le fatture o se il fornitore di energia elettrica non ha rispettato le regole della procedura per il distacco o la riattivazione etc. In tal caso potrebbe esserci bisogno di convocare in giudizio la compagnia.

Tra le clausole del contratto di somministrazione ve ne è sempre una che tratta il caso dell'insolvenza del condominio-utente e delle conseguenze che questo genera in tema di sospensione del servizio; e ciò ben al di là della previsione legale di cui all'art. 1565 del codice civile, a mente della quale: "Se la parte che ha diritto alla somministrazione è inadempiente, e l'inadempimento è di lieve entità, il somministrante **non può sospendere l'esecuzione del contratto senza dare congruo preavviso**".

- Il principio è stato implementato, sotto il profilo operativo, dall'Autorità dell'Energia: la quale, in punto (vedi, tra le tante, la delibera 200 del 1999, art. 9), ha stabilito che l'esercente, nel caso di mora del cliente, deve inviare a quest'ultimo una comunicazione scritta a mezzo di raccomandata indicante:

- il termine ultimo entro cui provvedere all'adempimento;
- le modalità di comunicazione dell'adempimento stesso;
- ed i tempi entro i quali, in costanza di mora, la fornitura potrà essere sospesa.
- Stante quanto sopra, l'esercente non sarebbe in grado di sospendere la fornitura *de plano*, cioè in assenza della comunicazione scritta di cui alla norma precedente.
- In ogni caso, l'interruzione del "servizio di pubblica utilità" sarà da ritenersi legittima in caso di morosità dell'utente, non sanata a seguito di primo avviso.

- Il Tribunale di Roma (in composizione collegiale), con Ordinanza del 27 giugno 2014, ha ribaltato l'esito di un procedimento d'urgenza, con il quale era stato precedentemente ordinato all'ente somministrante di allacciare e ripristinare in favore di un condominio (moroso) l'erogazione del gas per l'intero stabile, stante la natura del servizio e la mancata evasione della richiesta di voltura nominativa dell'utenza (originariamente intestata ad un condomino).

- Avverso tale pronuncia, invero, è stato argomentato quanto segue:
- che, dal punto di vista del ***fumus boni iuris***, in considerazione della permanente morosità non sussiste un obbligo di riattivazione dell'utenza, né sussiste un obbligo a contrarre, stante la liberalizzazione del mercato.
- Che, dal punto di vista del ***periculum in mora***, il danno lamentato dal condominio corrispondente alle conseguenze derivanti dalla mancata voltura o attivazione di fornitura del gas (l'utenza era infatti accesa a nome di un condomino) per il riscaldamento si risolve in un mero pregiudizio economico, potendo dette problematiche essere agevolmente risolte mediante il pagamento della somma dovuta.
- Il nostro ordinamento ha previsto l'istituto della sospensione della fruizione di un servizio condominiale nei confronti dei soli condomini morosi (vedi art. 63, comma III, disp. att. Cod. Civ.).

## Conclusione.

- Non potendo esimerci dal rilevare che la normativa di riferimento è in continuo divenire si può concludere affermando che il Condominio utente allorquando abbia subito una interruzione di un servizio di pubblica necessità (acqua, luce, gas) a causa di inadempimento contrattuale generato da morosità (persistente), non può richiedere il ripristino in forza di un provvedimento cautelare d'urgenza.
- Per contro, ove l'interruzione risulti indebita, non solo avrà diritto a procedere a tanto, ma per di più, sul piano civilistico, sarà legittimato ad esercitare un'azione contrattuale di inadempimento.

## **CONTESTAZIONE BOLLETTE ACQUA, LUCE E GAS: CONCILIAZIONE OBBLIGATORIA.**

- Dal 1° gennaio 2017 i clienti di energia elettrica, gas e servizio idrico che vorranno contestare le bollette, dovranno tentare la conciliazione prima di rivolgersi al giudice. E', infatti, entrato in vigore il "Testo Integrato di Conciliazione" che regola il procedimento di conciliazione obbligatorio per gli utenti e le imprese che forniscono i servizi idrico, elettrico e del gas.

- **L’Autorità per l’energia elettrica, il gas e il sistema idrico**, con deliberazione 209/2016/E/COM, ha deliberato di approvare il “Testo integrato in materia di procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie tra clienti o utenti finali e operatori o gestori nei settori regolati dall’Autorità per l’energia elettrica il gas e il sistema idrico – Testo Integrato Conciliazione” (TICO), con effetti dal 1° gennaio 2017.

## 1) CONTESTAZIONE BOLLETTE: IL PROCEDIMENTO DI CONCILIAZIONE

- Il procedimento di conciliazione può essere attivato solo in seguito a un **reclamo** del cliente **che abbia avuto esito negativo**. Ciò al fine di incentivare la gestione efficace del medesimo reclamo di primo livello da parte dell'operatore. In caso di risposta insoddisfacente dell'operatore, entro un anno dalla presentazione del reclamo, il cliente dovrà attivare il tentativo di conciliazione. Nell'ipotesi di mancata risposta, il cliente dovrà attendere 50 giorni prima di avviare la conciliazione.
- Il primo incontro per tentare la conciliazione deve svolgersi entro un termine di 30 giorni decorrente dalla presentazione della domanda. Il procedimento deve concludersi entro 90 giorni, prorogabile di ulteriori 30 su istanza congiunta delle parti. Il verbale di accordo avrà valore di titolo esecutivo.

- Il tentativo obbligatorio di conciliazione sarà gratuito per il cliente e potrà svolgersi presso il Servizio di Conciliazione dell’Autorità per l’energia o presso gli organismi ADR (“Alternative Dispute Resolution”, ovvero risoluzione alternativa delle controversie. Con tale acronimo si indicano tutti i sistemi che sono alternativi alla risoluzione giudiziaria di una controversia) dei settori di competenza dell’Autorità o le Camere di Commercio.

## 2) CONTESTAZIONE BOLLETTE: CONCILIAZIONE A DISTANZA

- Il tentativo di conciliazione tramite il Servizio di Conciliazione dell’Autorità per l’energia si svolgerà in modalità telematica. Il cliente potrà accedere on line a un’area riservata e la conciliazione si svolgerà tramite audio e video, ovvero tramite altri mezzi di comunicazione a distanza.

### 3) CONTESTAZIONE BOLLETTE: INAMMISSIBILITÀ DELLA CONCILIAZIONE

- La domanda di conciliazione è inammissibile nelle seguenti ipotesi: mancanza del previo reclamo, mancato rispetto dei termini procedurali per l'attivazione, controversia pendente o trattata da altro organismo di risoluzione extragiudiziale delle controversie (*ne bis in idem*), controversia vertente su profili tributari o fiscali, mancanza di uno degli elementi formali della richiesta di attivazione previsti dalla disciplina, controversia riproduttiva di richiesta già archiviata per motivi diversi da vizi formali della domanda di conciliazione.

#### **4) CONTESTAZIONE BOLLETTE: QUANDO RIVOLGERSI AL GIUDICE**

- Se l'incontro di conciliazione si conclude senza accordo, o se l'operatore non si presenta, il cliente potrà proporre la domanda al giudice. La conciliazione garantisce, comunque, tempi più rapidi di risoluzione della controversia.

*Grazie per l'attenzione*