

## Condominio

# Caro energia, documento Anaci: illegittima la delibera che preveda temperature più basse di quelle stabilite

di A.D'A.

14 Ottobre 2022

La normativa emergenziale del decreto Cingolani fissa parametri sotto i quali si potrebbe configurare un danno alla salute

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Una guida per amministratori e condòmini ma ai primi Anaci, l'associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, ha inviato anche un interessante documento di sintesi in tre pagine incentrato sulle modifiche apportate dal Dm 383 del 6 ottobre 2022 agli orari di funzionamento degli impianti termici di climatizzazione alimentati a gas naturale ([clicca qui per visionare il documento](#)).

Il Decreto - vi si legge - non trova applicazione per i seguenti impianti:

- alimentati a gasolio
- pompe di calore elettriche
- alimentati con Gpl (Gas di petrolio liquefatti)
- caldaie a biomassa. E le modifiche introdotte dal hanno efficacia per la sola prossima stagione termica 2022-2023. Il documento riepiloga i limiti al periodo di accensione e le deroghe previste soffermandosi poi sull'interessante aspetto relativo alle decisioni assembleari che dovessero discostarsi dalle scelte normative.

## Poteri dell'assemblea

Si discute - si legge nel testo del documento a firma del presidente del Centro studi Anaci Edoardo Riccio - se l'assemblea possa deliberare un'ulteriore riduzione degli orari giornalieri e della temperatura. Il calore attiene al comfort ed è individuato dal legislatore in 20 gradi con tolleranza di +2 per la climatizzazione invernale ed in 26 gradi con tolleranza di -2 per la climatizzazione estiva. Il Decreto qui in esame deriva da una legislazione emergenziale ed è limitato **ai soli impianti alimentati a gas naturale**. Infatti le nuove disposizioni, ai sensi del decreto-legge 25 febbraio 2022, numero 14, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 2022, numero 28, avente ad oggetto disposizioni urgenti sulla crisi in Ucraina, prevede che al fine di fronteggiare l'eccezionale instabilità del sistema nazionale del gas naturale derivante dalla guerra in Ucraina e di consentire il riempimento degli stoccaggi di gas per l'anno termico 2022-2023, possono essere adottate le misure finalizzate all'aumento della disponibilità di gas e alla riduzione programmata dei consumi di gas

previste dal piano di emergenza del sistema italiano del gas naturale, a prescindere dalla dichiarazione del livello di emergenza.

Oltre a ciò, il Piano nazionale di contenimento dei consumi di gas, pubblicato dal ministero della Transizione ecologica in data 6 settembre 2022, necessario per rafforzare la sicurezza del sistema energetico nazionale e per adempiere alle previsioni del Regolamento sopra citato, **prevede che l'Italia**, in relazione all'obiettivo di riduzione volontaria del 15% definito nel Regolamento, deve ridurre i consumi di gas di 8,2 miliardi Sm<sup>3</sup> (Standard metro cubo), e che invece, in caso di "Allerta Ue", tenuto conto della presenza di determinati presupposti che si ritengono applicabili al caso italiano, la riduzione della domanda di gas da conseguire è di circa 3,6 miliardi di Sm<sup>3</sup>.

Nel suddetto Piano, un importante contributo alla riduzione dei consumi di gas è rappresentato dalla misura amministrativa concernente la limitazione del consumo di gas per il riscaldamento, mediante l'introduzione di limiti di temperatura negli ambienti, di ore giornaliere di accensione, e di durata del periodo di riscaldamento. Da quanto sopra emerge la natura emergenziale limitata al gas naturale, tanto più che gli altri impianti non sono soggetti a **limitazioni di funzionamento e di temperatura**. Le misure, quindi, non sono inserite in un contesto di contenimento dei consumi energetici in generale, ma sono limitate ai consumi di gas naturale resi necessari dalla situazione in Ucraina.


## **La delibera che abbassi ore e gradi**

Non si ritiene, pertanto, che vi sia una riduzione della temperatura degli ambienti ritenuta di comfort e, quindi, si sarebbe portati a ritenere che la temperatura debba essere considerata come un diritto del condomino nell'ambito degli orari consentiti dalla legge. Ne consegue che, se corretta la sopra riportata interpretazione, la competenza dell'assemblea è limitata alla scelta degli orari di funzionamento nell'arco temporale giornaliero indicato dalla norma stessa. Se i gradi e gli orari previsti devono essere intesi quale comfort, ne conseguirebbe la nullità della delibera che **limiti ulteriormente i gradi** e le ore di funzionamento. La giurisprudenza ritiene che il grado di temperatura di sufficiente potenza minima (secondo i limiti desumibili ex lege), è situazione che evidenzia la lesione del diritto soggettivo fondamentale ed assoluto alla salute, ed in particolare del diritto di abitare in un ambiente salubre (Tribunale Torino, sezione III, ordinanza, 11 settembre 2014, numero 22487).

Dello stesso tenore anche la sentenza della Cassazione del 10 giugno 1981, numero 3775 secondo la quale il condomino ha diritto di ottenere una fruizione del servizio comune nei limiti stabiliti dalle norme generali regolanti il funzionamento degli impianti termico. Entrambe le pronunce fanno quindi riferimento alle norme generali regolanti il funzionamento dell'impianto termico che, ad oggi (fatta eccezione per la situazione emergenziale dovuta alla guerra in Ucraina) sono contenute nel **Dpr 74/2013** secondo il quale la temperatura media degli ambienti non deve superare i 20 gradi con tolleranza di +2. Allo stato non si ha notizia di sentenze che prevedano la competenza dell'assemblea

di deliberare una riduzione del periodo di funzionamento e dei gradi erogati. Considerando che la temperatura è un elemento essenziale per la salute quale diritto costituzionalmente garantito, potrebbe essere opportuno consigliare ai condòmini di non adottare tali delibere.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole  
**24 ORE**

