

**Norme & Tributi**  
**Condominio**



**NT+CONDOMINIO**  
**Utenze private e impianti comuni**  
Il condomino può installare tubi e cavi nel cortile per allacciare la propria utenza agli impianti di acqua, luce, gas e

fognari. L'interamento costituisce un uso più intenso della cosa comune. di **Roberto Rizzo**  
La versione integrale dell'articolo su: [ntpluscondominio.ilssole24ore.com](http://ntpluscondominio.ilssole24ore.com)

# Nulla la delibera che riduce la temperatura dei caloriferi

**Caro bollette**

Scendere sotto le previsioni del Dl Cingolani esporrebbe all'impugnazione dell'atto

La temperatura è un diritto del condomino nell'ambito degli orari previsti ex lege

**Annarita D'Ambrosio**

Caro energia in condominio sempre in primo piano. E le associazioni si interrogano sulle misure da adottare. Anaci, l'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, ha inviato ai suoi associati un interessante documento di sintesi incentrato sulle modifiche apportate dal Dm 383 del 6 ottobre 2022 (decreto Cingolani) agli orari di funzionamento degli impianti termici alimentati a gas naturale. Il testo, a firma del direttore nazionale Centro studi Anaci Edoardo Riccio, affronta un aspetto particolarmente interessante relativo ai poteri assembleari in tema di funzionamento degli impianti stessi. Ci si chiede se l'assemblea possa deliberare un'ulteriore riduzione degli orari giornalieri e della temperatura rispetto a quanto previsto dal Dm a fini evidentemente di un maggior risparmio.

**Il calore e la salute**

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 Cingolani che ha ridotto tali tetti deriva da una legislazione emergenziale ed è limitato ai soli impianti alimentati a gas naturale.

Le nuove disposizioni, ai sensi del Dl 14/2022, convertito, con modificazioni dalla legge 28/2022, prevedono che per 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 (e solo per questo), possono essere adottate le misure finalizzate all'aumento della disponibilità di gas e alla riduzione programmata dei consumi 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 Mite il 6 settembre 2022, prevede che l'Italia debba ridurre i consumi di gas di 8,2 miliardi Sm3 (standard metro cubo). Per ottenere ciò è introdotta la limitazione del consumo di gas per il riscaldamento, mediante l'introduzione di nuovi limiti di temperatura negli ambienti, di ore giornaliere di accensione, e di durata del periodo di riscaldamento. Le misure, quindi, non sono inserite in un contesto di contenimento dei consumi energetici in generale, ma sono limitate ai consumi di gas naturale. Non si ritiene, pertanto, scrive Anaci, 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 la competenza dell'assemblea resta limitata alla scelta degli orari di funzionamento dell'impianto nell'arco temporale giornaliero indicato dalla norma stessa e ne conseguirebbe la nullità della delibera che limiti ulteriormente i gradi e le ore di funzionamento, con l'obiettivo di risparmiare rispetto a quanto indicato dal decreto.

La giurisprudenza ritiene che il grado di temperatura di sufficiente potenza minima è situazione che evidenzia la lesione del diritto soggettivo alla salute, ed in particolare del diritto di abitare in un ambiente salubre (Tribunale Torino, ordinanza 22487/2014 e Cassazione 3775/1981). Perciò il centro Studi Anaci conclude sconsigliando ai condomini di adottare delibere relative ai gradi dell'impianto, limitandosi a decidere gli orari di accensione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Paga la quota involontaria anche chi taglia le tubazioni

**Impianti termici**

La distanza dell'immobile dalla caldaia non solleva il proprietario dall'onere

**Ivan Meo**

Il condomino che si distacca dal riscaldamento centralizzato è tenuto a pagare i consumi involontari anche se ha tagliato le tubazioni dell'impianto comune e l'appartamento è ubicato a una certa distanza. A ribadirlo è stata la Cassazione che, con l'ordinanza 29838/2022, ha specificato come la normativa tecnica sulla partecipazione alle spese prescinde dal grado di separazione materiale dell'immobile rispetto alla sede della caldaia.

Nella fattispecie, i ricorrenti contestavano l'obbligo di pagare i costi di dispersione, sottolineando come il distacco fosse avvenuto con la resezione dei tubi a livello del pavimento e l'immediata sostituzione con un'alternativa di uso esclusivo. Operazione regolare che, come previsto dalla legge, non aveva creato aggravii di spesa per gli altri residenti né squilibri termici per il palazzo.

Il ricorso, tuttavia, non era ammissibile. Richiamando la norma Unì 10200, gli ermellini hanno chiarito che, con la rinuncia, il proprietario è esentato dalla quota volontaria ma deve corrispondere quella involontaria, anche in assenza di contiguità con la caldaia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Non ammesse modifiche contrattuali unilaterali da parte dei fornitori

**Nota Arera e Agcm**

Pronta ad intervenire l'Antitrust in caso di condotte lesive

**Glauco Bisso**

Nota congiunta di Arera e Agcm, a fronte delle frequenti segnalazioni relative agli operatori che propongono offerte superiori per gas e energia elettrica a fronte della minaccia che, se non si accetta, il contratto sarà risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta.

La nota congiunta del presidente dell'Autorità di regolazione per Energia reti e ambiente, Stefano Bassegghini, e il presidente dell'Autorità garante della Concorrenza e del Mercato, Roberto Rustichelli, ricorda quali sono le regole.

Il decreto Aiuti bis, all'articolo 3 ha sospeso sino al 30 aprile 2023 l'efficacia di ogni eventuale clausola contrattuale che consenta al fornitore di modificare unilateralmente le condizioni generali di contratto di definizione del prezzo. Ha confermato che il fornitore ha il diritto di recesso e che sono inefficaci i preavvisi comunicati prima della data di entrata in vigore del provvedimento, salvo che le modifiche contrattuali si siano già perfezionate. I rapporti tra venditori e acquirenti, sono regolati, anche dal «Codice di condotta commerciale per la vendita di energia elettrica e di gas naturale ai clienti finali», allegato A alla delibe-

razione Arera 366/2018/R/com, che all'articolo 13 disciplina i termini e modalità di preavviso per la variazione unilaterale delle condizioni contrattuali.

La nota interpretativa dell'Autorità precisa che non sono variazioni unilaterali quelle che prevedono la modifica o l'aggiornamento delle condizioni economiche già contenute nel contratto al momento della stipula, che quindi rimangono operative. Non si applica il Dl Aiuti bis, neppure ai rinnovi delle offerte Placet, che devono avvenire ogni dodici mesi, e il cui testo è interamente stabilito dall'Autorità, salvo che per il prezzo, che è libero.

Illegittime poi, nel mercato libero, le proposte per rinegoziare i contratti per forza maggiore, a seguito di asserito squilibrio tra l'energia e il prezzo pagato. Secondo le Autorità, il venditore può prospettare la conclusione di un nuovo contratto e non la risoluzione di quello esistente.

La nota precisa che «l'incremento dei prezzi potrebbe determinare non un caso di "impossibilità sopravvenuta", ma, al più, di "eccessiva onerosità" che, alle condizioni previste dall'articolo 1467 Codice civile, autorizza il venditore a domandare al giudice la risoluzione del contratto». Ciò che il venditore non può fare è ritenere di per sé risolto il contratto senza pronuncia giudiziale. Se i comportamenti scorretti, contrari alle regole fissate, riguarderanno una pluralità di casi sarà sempre l'Autorità a valutare anche l'attivazione di sanzioni verso i venditori che li abbiano attuati. E si muoverà anche l'Antitrust.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ACCENSIONE IMPIANTI**

**A Milano rinvio al 29 ottobre**

Temperature a Milano al di sopra della media e il Comune, sensibile ai temi della sostenibilità ambientale si legge nell'ordinanza sindacale firmata ieri da Sala, ha posticipato nei condomini l'accessione degli impianti di riscaldamento al 29 ottobre. Rinvio di una settimana quindi eccetto che per le strutture sanitarie, sportive e per gli istituti scolastici.

ATAG

DAL 1947 DÀ VITA AI TUOI PROGETTI

**Tubi Flessibili**  
Fumi/aria calda per medie-alte temperature

**Guarnizioni Sagomate**  
Trafilate e stampate in silicone e sponge silicone

**Fascette per fissaggio tubi**

**Tubi tecnici cuciti**  
Per aria/fumi ad altissime temperature.

**Tubo antiabrasivo anti-torsione**  
Per trasporto Pellet

**Baderne fibre amorfe**  
Per tenuta calore

**Antivibranti**  
Per smorzamento vibrazioni, livellamento e confort rumore

**Tubi multifunzione in poliuretano**  
Per trasporto aria o Pellet

**ATAG SpA** è una concreta e importante realtà consolidata nel territorio Italiano dal 1947. Attualmente, con tre sedi nazionali e una svizzera, più di una ventina di agenti e rappresentanti sul territorio italiano ed europeo, collaborazioni ed esclusive con importanti partner nazionali ed europei, rappresenta indiscutibilmente un soggetto di prim'ordine nel settore della fornitura di prodotti tecnici per l'industria.

**ATAG SpA**, anche nel 2022, guarda al futuro con il costante impegno di portare innovazione nell'industria.

**IT\_20128 MILANO**  
V.le Monza 274  
tel +39 02 255.22.51  
ufftec@atag-europe.com  
**WWW.ATAG-EUROPE.COM**