

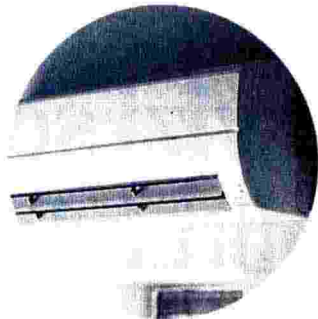
CONDOMINIO

Condizionatori, il Comune fa spostare l'unità esterna

Secondo il Tar di Brescia, il Comune può far rimuovere l'unità esterna del condizionatore se lede il decoro architettonico della facciata in centro storico. — a pagina 28

Condominio

Condizionatori rimossi se ad alto impatto visivo — p. 28



LA SENTENZA

Il Comune può imporre lo spostamento dell'unità esterna di un condizionatore d'aria: lo sottolinea il Tar di Brescia nella sentenza 770/2022 del 2 agosto 2022.

Posti auto in condominio

Posti auto più comodi riservati ai disabili

L'assemblea dei condòmini ha il potere e il dovere di assegnare, per il principio di solidarietà sociale, posti auto ai diversamente abili vicino l'accesso al portone di ingresso dell'edificio in cui questi vivono.

Va considerata valida ed efficace la delibera con cui viene disposto.

Lo ha stabilito il Tribunale di Roma con la sentenza numero 12021 del 27 luglio 2022.

Respinta la tesi dell'attrice che, nel caso specifico sosteneva si trattasse di un'assegnazione definitiva a un condòmino costituente un'innovazione vietata ai sensi dell'articolo 1120, comma 2, Codice civile in quanto determinante una limitazione dell'uso e del godimento degli altri sul bene comune. Dai giudici è stato ritenuto preminente rispetto al diritto di proprietà, l'osservanza del dovere di solidarietà e il rispetto del diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'articolo 2 della Costituzione, nonché del diritto alla salute - inteso anche come interesse del singolo e della collettività all'eliminazione delle discriminazioni dipendenti dalle situazioni invalidanti - tutelato dall'articolo 32 della Costituzione.

— **Rosario Dolce**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+CONDOMINIO
L'articolo integrale potete leggerlo su ntpluscondominio.it
ilsole24ore.com

Condizionatori rimossi se ad alto impatto visivo

Decoro

Non serve un'autorizzazione edilizia, ma attenzione a centri storici e aree vincolate

Il regolamento comunale e i condomini possono imporre regole stringenti

Guglielmo Saporito

Il Comune può imporre lo spostamento dell'unità esterna di un condizionatore d'aria: lo sottolinea il Tar di Brescia nella sentenza 770/2022 del 2 agosto.

La vicenda riguarda una pasticceria bergamasca che aveva collocato l'impianto di condizionamento sulla facciata di un edificio, in un cortile interno nel nucleo antico cittadino. L'immobile non era sottoposto a specifico vincolo storico monumentale, ma per regolamento comunale l'installazione di apparecchiature esterne era soggetta a preventivo parere della commissione del paesaggio.

Nel caso specifico, il parere della Commissione era sfavorevole, perché la posizione dell'impianto non rispettava lo schema compositivo della facciata, e inoltre non era situato al suolo, come sarebbe stato preferibile.

Di qui l'ordinanza sindacale, che il gestore del pubblico esercizio ha impugnato, facendo tra l'altro presente che altri condomini, proprietari di unità immobiliari nell'ambito

del medesimo compendio, avevano collocato condizionatori simili.

Secondo l'amministrazione comunale, la presenza di altri impianti non è determinante, perché in ogni caso va applicato il principio che impone di arrecare il minor disagio possibile, e quindi anche il minor impatto visivo.

La materia presenta diverse letture, a seconda del tipo di norma che si applichi: sotto l'aspetto edilizio, gli impianti di condizionamento non hanno più necessità di autorizzazione (Dlgs 222/2016), mentre da un punto di vista ambientale vi possono essere complicazioni, nei centri storici e nelle aree vincolate sotto l'aspetto paesaggistico.

Infatti, l'articolo 2 del Dpr 31/2017, allegato A, esclude la necessità di autorizzazione ambientale per condizionatori e impianti di

climatizzazione dotati di unità esterna, purché si intervenga su prospetti secondari, in spazi pertinenziali interni, in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici.

Va aggiunto che, per l'articolo 9 del decreto legge 17/2022, si possono realizzare liberamente nuove coperture fotovoltaiche, anche trasformando tetti piani e lastrici solari in tetti spioventi e modificando, con essi, le sagome e le altezze dei fabbricati.

Diverso metro si applica quando all'impianto esterno si oppongono i condomini, affermando che l'apparecchio alteri significativamente il decoro e l'aspetto architettonico.

In questo caso, l'orientamento della Cassazione (20985/2014) è favorevole alla rimozione, senza che abbia rilievo la presenza di altri condizionatori sul muro perimetrale.

Altrettanto restrittivo è, infine, il ragionamento se il compressore, collocato all'esterno a pochi metri di distanza da una finestra, ostacoli la godibilità di un panorama significativo (Tar Toscana, relativo a un intervento nel centro storico di Firenze).

Quindi, vi è una diffusa liberalizzazione, sempre che le installazioni non interessino i beni oggetti di specifico vincolo di tutela del ministero della Cultura, e salva, come nel caso del comune bergamasco, la necessità (prevista localmente) del parere di commissioni comunali che garantiscano l'uniformità delle facciate e l'applicazione del principio del minore impatto possibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO

La sentenza del Tar

Il Tar di Brescia ha imposto a una pasticceria di Bergamo lo spostamento di un condizionatore installato sulla facciata di un edificio nel centro storico perché ne alterava la fisionomia.

Si alla rimozione

La norma prevede la rimozione quando l'impianto lede il decoro dell'edificio, ostacola la godibilità del panorama o viola i regolamenti comunali.