

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

**CONSULENZA
ON-LINE GRATUITA**

INSTALLAZIONE CONDIZIONATORE

- 1 -



www.annaaltiniarchitetto.it

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

CONSULENZA ON-LINE GRATUITA

INSTALLAZIONE CONDIZIONATORE

- 2 -



QUESITO DELLA COMMITTENZA

"Buongiorno, La presente a chiedere cortesemente un'informazione. Risiedo in una casa costituita da tre appartamenti disposti verticalmente e appartenenti a tre proprietari differenti. Vorrei per favore sapere se per l'installazione di un condizionatore esterno sulla facciata esterna (la principale), sia necessario rispettare delle distanze verticali/ orizzontali/ oblique rispetto le finestre ed i balconi dei piani inferiore e superiore. In aggiunta, è necessario richiedere il consenso agli altri condomini? Potrei incorrere in quello che viene definito deturpamento architettonico? Grazie anticipatamente per la cortese attenzione. Un saluto cordiale."

RISPOSTA

Le problematiche relative all'installazione dell'unità esterna di un condizionatore sono

legate a specifici regolamenti.

Prima di tutto interviene il **Regolamento Comunale**.

Il Comune in cui ricade l'immobile può limitare o, nel peggiore dei casi vietare l'installazione di qualsiasi elemento che possa alterare il decoro architettonico dell'immobile. Tale eventualità ricade ad esempio nelle abitazioni dei centri storici o su edifici di particolare valore storico - artistico.

In ogni caso, al di fuori delle suddette limitazioni, ogni Comune può chiedere a chiunque intenda installare un impianto di condizionamento di rispettare delle specifiche disposizioni, prima fra tutte una preventiva "comunicazione" (scaricabili dal sito web comunale).

In tal caso, la scelta della posizione e la successiva realizzazione, saranno soggette a prescrizioni di carattere igienico-sanitario-ambientale, nonché architettonico ed edilizio.

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

CONSULENZA ON-LINE GRATUITA

INSTALLAZIONE CONDIZIONATORE

- 3 -



Di qui, ancor prima di indicare eventuali distanze di installazione, **si consiglia di informarsi sulle specifiche prescrizioni poste dal proprio comune.**

(Si coglie tuttavia l'occasione per specificare che in merito a tali autorizzazioni, il T.A.R. di Bari, in una recente sentenza ha stabilito che l'installazione del condizionatore ricade nell' "attività libera" che non modifica in modo apprezzabile la sagoma degli edifici e quindi non necessita di alcuna comunicazione.

Secondo i magistrati baresi, infatti, *"il posizionamento dei condizionatori climatici all'esterno dell'edificio, pur potendo comportare, in ipotesi, alterazione della sagoma e dell'aspetto esteriore (art 10 comma 1 lett. c) t.u. edilizia e art 146 d.lgs. n.42/2004) può dirsi opera del tutto minore e sostanzialmente libera (Consiglio di Stato parere 16 marzo 2005 n.2602/2003) non idonea a ledere in modo apprezzabile né l'interesse paesaggistico né tantomeno*

quello urbanistico (...)" - T.A.R. 20 ottobre 2011 n. 847)

In via generale, le **distanze** per l'installazione dell'unità esterna di condizionamento ricadono nel campo di applicazione dell' art. 907 del Codice Civile ("Distanza delle costruzioni dalle vedute"), in cui si afferma che chiunque possieda una finestra ha diritto di vedere (veduta diretta) solo per una distanza di tre metri in ogni direzione; oltre i 3 metri chiunque può costruire e chiudere la vista. Dunque per collocare l'unità esterna dovrà tenersi a debita distanza dai suddetti metri appartenenti di diritto ai suoi vicini.

Dopo aver controllato il Regolamento comunale ed ottenuto l'autorizzazione all'installazione (qualora prevista dal proprio Comune), interviene il **Regolamento condominiale.**

Si informerà, dunque, di tale installazione, sia l'amministratore che l'assemblea

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

CONSULENZA ON-LINE GRATUITA

INSTALLAZIONE CONDIZIONATORE

- 4 -



condominiale, la quale *non potrà* vietarne l'installazione ma prevedere delle specifiche limitazioni per non deturparne il decoro del prospetto.

L'approvazione in assemblea dell'alloggiamento del corpo macchina sul prospetto, a prescindere se si tratti di una facciata principale o secondaria, è una questione di primaria importanza in quanto la violazione di specifiche indicazioni del regolamento condominiale, può essere impugnata da chiunque si veda ledere l'estetica o la sicurezza del proprio bene comune.

A conferma di ciò, ci viene incontro l'art. 1122 del Codice Civile che così recita *"ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio"*.

Dunque, il condomino può usare le parti comuni condominiali (naturalmente purché non impedisca il pari godimento degli altri ed esegua l'opera a sue spese) ma, nell'uso

delle parti comuni, il condomino non deve alterare la sicurezza, la statica e il decoro architettonico dell'edificio (art. 1120, secondo comma, del Codice civile).

Sul rispetto del decoro estetico di un edificio si è espressa più volte la giurisprudenza e a tale riguardo, una recente sentenza del Tribunale di Milano (Tribunale sez. VIII Milano, 09-01-2004, n. 179) ha stabilito che nel caso in cui un voluminoso corpo estraneo sporgente alteri l'aspetto e il valore estetico della facciata di uno stabile, questo vada rimosso, e ciò vale tanto per la facciata esterna quanto per quella interna dello stabile, **essendo il decoro architettonico un bene suscettibile di valutazione economica**, e quindi capace di determinare un deprezzamento dell'intero fabbricato.

Tuttavia i parametri con cui stabilire se l'impianto deturpa o meno l'immobile sono discrezionali, infatti anche nel caso in cui la facciata dell'immobile fosse già

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

CONSULENZA ON-LINE GRATUITA

INSTALLAZIONE CONDIZIONATORE

- 5 -



compromessa a causa di una precedente installazione di condizionatori da parte di altri condomini non esclude una sentenza che ne rimuova l'alterazione. **riprodotto. ■**

Anche la Corte di Cassazione (Sezione II Civile 22/08/2003, n.12343) ha rilevato come l'installazione di un voluminoso condizionatore sul muro perimetrale comune porti con sé una modifica all'uso del muro comune, e, in quanto tale, soggetta non solo alle limitazioni di cui all'art. 1102, primo comma, del Codice Civile, ma anche al divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato stesso.

Le informazioni proposte hanno un carattere puramente indicativo, in quanto basate sui dati generali forniti dall'utente.

L'utente è tenuto ad utilizzare le nozioni ricevute per soli fini conoscitivi. Il parere conferito non può essere considerato vincolante né può essere in alcun modo