

Condizionatori in condominio, le regole da rispettare

Al momento dell'acquisto di un condizionatore d'aria tutti badano alla potenza, al modello, al consumo o al design, ma pochi fanno i conti con i problemi di varia natura che potrebbero insorgere nell'installazione e nell'uso dell'impianto, come i limiti imposti dal condominio, il problema della sicurezza e delle immissioni sonore e la tutela del decoro architettonico del fabbricato. Di seguito si cercherà di affrontare le tematiche più scottanti che sorgono in ambito condominiale.

I titoli abilitativi
dei lavori

I limiti imposti
dal condominio

La tutela del decoro
architettonico

Contributi a cura di

Donato Palombella

IMPIANTI

Le regole da rispettare per installare il condizionatore

Con la bella stagione spalancare le finestre spesso diventa una necessità ma bisogna stare attenti a non disturbare i vicini: il televisore con il volume troppo alto, il bambino che piange, il cane che abbaia, la centrifuga della lavatrice o i piccoli bisticci domestici possono trasformarsi in "disturbi" alla quiete del condominio. Negli ultimi anni si sta diffondendo l'uso del condizionatore d'aria; evitando di aprire le finestre, le occasioni di disturbo dovrebbero diminuire ma, in questo caso, l'innesco della lite potrebbe essere rappresentato proprio dal condizionatore. Al momento dell'acquisto, infatti, tutti badano alla potenza, al consumo o al design, ma pochi al rumore prodotto dall'impianto. Tenere in funzione il condizionatore per tutta la notte può conciliare il nostro sonno ma può disturbare quello dei vicini a causa del rumore generato dall'impianto specie quando si tratta di apparecchi a basso costo o montati da personale non qualificato. Le vibrazioni, infatti, possono diventare insopportabili. Chi ha deciso di installare un condizionatore per dormire sonni tranquilli ha fatto male i conti in quanto la realizzazione dell'impianto potrebbe comportare tutta una serie di problemi che potrebbero tenerci ugualmente svegli. Di seguito cercheremo di affrontare le tematiche più scottanti.

Donato Palombella
Giurista d'impresa

L'installazione del nuovo impianto, sicurezza sempre in primo piano

Di norma installare un condizionatore all'interno di una abitazione non crea grosse difficoltà; un idraulico, un muratore e un elet-

tricista possono portare a termine il lavoro in poche ore. Sono comunque necessarie alcune cautele: in primo luogo occorre pensare alla sicurezza, il motore (ovvero l'unità esterna), il più delle volte, è posizionato sulla facciata esterna del fabbricato e richiede agli operatori veri e propri funambulismi.

I lavori sulla facciata devono essere considerati come "lavori in quota" in quanto l'installatore, salendo su scale o cavalletti, supe-

ra l'altezza dei parapetti di protezione esponendosi al rischio di caduta dall'alto; i problemi aumentano in maniera esponenziale quando il lavoratore è costretto ad operare in equilibrio sul davanzale. Fretta, stanchezza e inesperienza, accompagnate al mancato utilizzo dei DPI (Dispositivi di Protezione Individuale) e ad una errata valutazione del rischio, costituiscono un cocktail esplosivo che può innescare incidenti anche mortali. Bisogna mettere in conto che occorrerà realizzare l'impianto elettrico (ovviamente a norma) e prevedere lo scarico dell'acqua di condensa tenendo presente che è vietato innestare il relativo tubicino di scarico nel pluviale condominiale in quanto ciò determina una illegittima alterazione del pluviale destinato al convogliamento delle sole acque meteoriche (Trib. Padova, sent. 22 febbraio 2011, n. 352). Eventualmente si può optare per il classico (e poco elegante) recipiente per la raccolta della condensa.

Etichetta energetica: energy label

Fino a pochi anni or sono acquistavamo un elettrodomestico dal negoziante di fiducia in base a tre elementi: il prezzo, l'estetica e la marca. Si cercava un oggetto a un costo ragionevole e di forma gradevole facendo affidamento sulla marca e sul consiglio del negoziante-amico. Ora gli acquisti si fanno negli ipermercati, la componentistica proviene, il più delle volte, dagli stessi fornitori esteri, la marca non è più sinonimo di garanzia e qui entrano in gioco le polizze assicurative, i prezzi sono più o meno sullo stesso livello mentre un ruolo fondamentale viene rivestito dall'energy label. Si tratta della targhetta energetica che ci consente di valutare in modo semplice e immediato le caratteristiche essenziali del prodotto. L'etichetta energetica è obbligatoria per i condizionatori d'aria per uso domestico immessi sul mercato dal 1° gennaio 2013 con potenza nominale minore

o uguale a 12 kW. L'obbligo non si applica agli apparecchi alimentati da fonti di energia non elettriche e quelli che utilizzano un fluido termovettore (cioè il fluido che serve per trasferire il calore) diverso dall'aria. Per i condizionatori di tipo split, ovvero quelli più diffusi nel mercato domestico, la classificazione energetica è basata su un duplice indicatore che quantifica l'energia elettrica assorbita dall'apparecchio in modalità raffreddamento (indice "SEER") e in modalità riscaldamento (indice "SCOP").

L'etichetta è divisa in settori. Il primo settore riporta il nome del costruttore e il modello; un pittogramma indica se l'apparecchio funziona solo in modalità raffreddamento. Abbiamo imparato che una serie di frecce di lunghezza crescente e colore diverso, associate a una lettera dell'alfabeto, indicano le classi di efficienza energetica e, quindi, il consumo; la colorazione va dal verde (che indica il consumo più basso) al rosso (indicatore dei consumi più elevati).

Dal 1° gennaio 2015 è stata resa obbligatoria la scala da A+ a F; dal 1° gennaio 2017 sarà obbligatoria la scala da A++ a E e dal 1° gennaio 2019 quella da A+++ a D.

Un altro settore contiene alcune caratteristiche tecniche ovvero: la potenza nominale in kW; il consumo energetico orario e il valore dell'EER, ossia del rumore emesso dall'unità all'interno della stanza. È importante mettere in conto che gli schemi di etichettatura dell'Unione Europea non sono certificati da enti terzi ma dal costruttore che potrebbe bleffare fornendo dati che si discostano anche notevolmente dalla realtà.

L'acustica

Pochi badano alla rumorosità

Quando si acquista un condizionatore molti guardano alla potenza e ai consumi ma difficilmente ci si sofferma sulla rumorosità che,

pensandoci bene, costituisce un aspetto fondamentale. Un apparecchio troppo rumoroso è indice di scarsa qualità senza contare che il ronzio potrebbe disturbare non solo il nostro riposo, ma potrebbe diventare un vero e proprio incubo per i vicini in quanto il rumore, se prolungato, può far perdere la pazienza anche alle persone più pacate e comprensive. L'energy label ha un settore dedicato alla rumorosità, tuttavia l'attuale normativa non impone l'obbligo per il produttore di dichiararla e, fin troppo spesso, questo dato viene omissis. Quando si parla di rumorosità occorre tener presente che l'orecchio umano non percepisce rumori inferiori ai 10 dB(A), uno split può essere considerato silenzioso se produce un rumore inferiore ai 30 dB(A), alcuni condizionatori di grande qualità riescono a vantare i 19 dB(A).

La tutela del giudice

Che facciamo quando i vicini sono troppo rumorosi? In questo caso possiamo armarci di carta bollata e chiedere al Giudice non solo di far cessare il disturbo, ma anche il risarcimento del danno subito. E' interessante notare che proprietario e inquilino, in questo caso, si trovano nella stessa barca, entrambi, allo stesso tempo, possono presentare la richiesta risarcitoria o, al contrario, possono essere denunciati per il disturbo.

Secondo la giurisprudenza, la presenza di un vicino troppo rumoroso consente di chiedere la disdetta del contratto di locazione in quanto i rumori che non consentono di riposare costituiscono una "giusta causa" per la risoluzione del contratto di locazione. A venire in gioco, in questo caso, è il diritto alla salute, garantito dalla Costituzione (Cass., Sez. Unite, sent. n. 10186/1998 e n. 5564/2010).

Recentemente il Tribunale di Milano (sent. 3 maggio 2016, n. 5464) ha riconosciuto all'inquilino la possibilità di recedere dal con-

tratto in quanto la «rumorosità dei vicini rende intollerabile la permanenza nell'abitazione». Occorre non sottovalutare un elemento. Nel caso in esame non è stata fornita alcuna prova circa la intollerabilità dei rumori e non è stato svolto alcun accertamento tecnico; il Tribunale si è limitato a far riferimento al regolamento di condominio che prevedeva «l'assoluto divieto di recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e, segnatamente, dalle ore 20,00 alle ore 8,00». Ovviamente si tratta di una pronuncia di primo grado e non è dato sapere quali saranno gli ulteriori sviluppi della vicenda.

Attenzione a non esagerare

I rapporti con i vicini devono essere "gestiti" senza ricorrere agli eccessi. Se, da un lato, il vicino non deve disturbare, dall'altro non possiamo essere troppo intransigenti. Se abbiamo il sonno troppo leggero o l'udito troppo fine, se vogliamo accampare scuse per toglierci il classico sassolino dalla scarpa, è meglio lasciar perdere. E' vero che la legge tutela la quiete e il riposo, ma le azioni di disturbo sono vietate solo nella misura in cui siano lesi i diritti di una pluralità di persone. Diversamente c'è il rischio che il vicino denunci il compimento di atti emulativi (art. 833 cod. civ.) con ciò intendendosi quegli atti che hanno come unico scopo quello di nuocere o arrecare molestie ad altri senza arrecare alcun beneficio a se stessi.

Manette ai polsi se i rumori sono insopportabili

Chi installa un condizionatore deve fare i conti con il rumore causato dall'impianto che potrebbe essere provocato da vibrazioni più che dalla "meccanica" del motore. A volte gli impianti diventano particolarmente rumorosi e possono infastidire i vicini, specie se dormono con le finestre aperte. Nel caso in cui il rumore sia stato avvertito fastidiosamente da un numero imprecisato di vicini di

casa potrebbe essere configurabile anche il reato di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone *ex art.* 659 cod. pen. Occorre tenere a mente che il reato sussiste quando i rumori sono avvertiti dall'intero vicinato e non solo da un condomino in quanto il reato "scatta" solo quando il rumore venga percepito come "disturbo" da un numero indeterminato di soggetti (Cass. pen., Sez. III, sent. 20 giugno 2016, n. 25424; Sez. I, sent. 11 gennaio 2012, n. 270).

Secondo la giurisprudenza, per integrare il reato di cui all'art. 659, comma 1, è necessario che il fastidio non sia limitato agli appartamenti attigui alla sorgente rumorosa (Sez. III, sent. 13 maggio 2014, n. 23529) o agli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante alla fonte di propagazione (Sez. I, sent. 14 ottobre 2013, n. 45616), occorrendo invece che la propagazione delle onde sonore sia estesa quanto meno ad una consistente parte degli occupanti l'edificio, in modo da avere una diffusa attitudine offensiva ed una idoneità a turbare la pubblica quiete (Cass. pen., Sez. III, sent. 27 gennaio 2015, n. 7912).

La norma penale, infatti, non tutela il singolo individuo ma la quiete pubblica, sicché i rumori devono avere una tale diffusività da essere potenzialmente idonei ad essere risentito da un numero indeterminato di persone, pur se poi concretamente solo taluna se ne possa lamentare (Cass., Sez. I, sent. 29 novembre 2011, n. 47298 e sent. 5 luglio 2006, n. 23130).

La normale tollerabilità

Ma come facciamo a stabilire se un rumore è molesto o meno?

In genere si utilizza il criterio della "normale tollerabilità" per cui il rumore (e, in genere, tutte le immissioni), si presumono intollerabili e, quindi, moleste, ove non possano essere sopportate senza danno da un uomo medio. Ma cos'è l'uomo medio? Ciò che

può essere normale per un soggetto, potrebbe diventare insopportabile per altri, inoltre occorre valutare lo stato dei luoghi. Chi vive in prossimità delle torri campanarie o della ferrovia non avverte il suono delle campane o dei treni perché ormai è assuefatto. Il suono della medesima campana o lo sferragliare dello stesso treno potrebbe risultare insopportabile per altri, ma questo non vuol dire che si possano imbavagliare le campane o bloccare i treni. Chi sceglie di vivere in prossimità della torre campanaria o della ferrovia dovrà "assuefarsi" o trasferirsi in un ambiente più tranquillo.

A questo punto occorre fissare un criterio generale: si parte dal presupposto che ciascun proprietario è costretto a subire le immissioni provenienti dal fondo del vicino e potrà lamentarsi solo se viene superato un certo limite. Secondo la giurisprudenza il limite della normale tollerabilità può dirsi superato quando la sorgente sonora sottoposta ad esame supera di 3 decibel il rumore di fondo in periodo notturno e di 5 decibel in periodo diurno (Cass. civ., Sez. II, sent. 29 ottobre 2015, n. 22105 e sent. 3 agosto 2001, n. 10735; Trib. Genova 23 aprile 2011; App. Milano 28 febbraio 1995; App. Milano 29 novembre 1992; App. Milano 17 luglio 1992; Trib. Savona 31 gennaio 1990; App. Milano 17 giugno 1988; App. Milano 9 maggio 1986; Trib. Lecco 26 giugno 1984; Cass., sent. 27 luglio 1983, n. 5157; Trib. Monza 26 gennaio 1982; Cass., sent. 4 dicembre 1978, 5695 e sent. 6 gennaio 1978, n. 38).

Ma perché si parla di un differenziale di 3 o 5 decibel? Si ritiene che un uomo-medio possa percepire variazioni sonore nell'ordine di un solo decibel; si ritiene, altresì, che un aumento di 3 decibel crei disturbo ed un aumento di 5 decibel corrisponda a un raddoppio dell'intensità sonora e, oltre questa soglia, il rumore diventi insopportabile.

Conta anche lo stato dei luoghi

La Cassazione, chiamata a decidere in tema di immissioni sonore prodotte da un condizionatore, ha precisato che non conta soltanto il limite di legge essendo necessario considerare anche lo stato dei luoghi in cui il rumore viene prodotto. Un professionista ha ottenuto l'inibitoria nonostante fosse stato accertato il mancato superamento della soglia rumorosa prevista dalla legge. Per quale motivo? I rumori dell'impianto di climatizzazione nuocevano all'attività del professionista che, per il proprio lavoro, necessitava di particolare tranquillità (Cass. civ., Sez. II, sent. 18 gennaio 2011, n. 939).

Ciò vuol dire che il concetto di "normale tollerabilità" non può essere determinato in maniera assoluta e oggettiva ma deve essere determinato in relazione al caso concreto.

Il giudice competente

Quando si parla di competenza del Giudice, la fonte del rumore costituisce la differenza in quanto esiste una vera e propria linea di demarcazione: se il disturbo viene da un vicino di casa, dalla famiglia dirimpettaia, la competenza spetterà al Giudice di pace, quando, viceversa, i rumori provengono da attività produttive, dovremo rivolgerci al Tribunale. Questo vuol dire che se il chiasso è causato dal condizionatore del bar sotto casa, saremo costretti a rivolgerci al Tribunale in quanto la fonte del rumore proviene da attività produttive. Diversamente, se il disturbo proviene dall'impianto del vicino di casa, a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia occupato dal proprietario o dall'inquilino e dal valore della controversia, la competenza spetterà al Giudice di pace. Come di consueto, abbiamo una eccezione alla regola: se vogliamo far valere un diritto che trova origine nel regolamento di condominio, la competenza sarà del Tribunale.

Facciamo un esempio: se il condizionatore

del vicino è troppo rumoroso dovrò rivolgermi al Giudice di pace, ma se il regolamento di condominio vieta l'utilizzo dei condizionatori nelle ore notturne ritenendoli troppo rumorosi dovrò rivolgermi al Tribunale.

La prova

Uno dei problemi maggiori riguarda l'elemento probatorio. Se mi lamento perché il condizionatore del vicino è troppo rumoroso, sarò costretto a dimostrare che l'impianto produce una rumorosità eccessiva, cosa non del tutto semplice da dimostrare. In questi casi il giudice nomina un perito (cosiddetto consulente tecnico d'ufficio) che dovrà misurare con degli strumenti l'intensità della fonte rumorosa. In simili circostanze occorre mettere in conto due elementi: il costo delle consulenze tecniche, che potrebbe risultare proibitivo; la circostanza che il vicino, sapendo che ci sono controlli in atto, farà di tutto per eliminare i rumori invasivi finché il tecnico sarà all'opera per riprendere a fare i suoi comodi non appena passato il pericolo. Inutile il ricorso ai testimoni che potranno esprimere solo un parere personale del tutto opinabile non avendo a disposizione dei mezzi di misurazione.

Il vicino è troppo rumoroso? E io chiamo l'Arpa

L'Arpa (Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente) è un Ente pubblico gestito dalle regioni, a cui vengono affidati compiti di vigilanza e controllo in materia ambientale nonché in materia di inquinamento acustico. Trattandosi di strutture regionali, potremmo avere delle differenze tra regione e regione ma, in linea di massima, l'Arpa esprime dei pareri tecnici sull'impatto acustico ovvero sui piani comunali di classificazione acustica e di risanamento acustico (per le regioni dotate di tali strumenti). Se, in condominio, abbiamo un impianto troppo rumoroso (potrebbe trattarsi del condiziona-

tore d'aria come dell'ascensore) l'Arpa dovrà fornirci i dati in proprio possesso. Questo, almeno, sembra l'orientamento del TAR Lazio (sent. 4 aprile 2016, n. 4018).

Possiamo accedere ai dati gestiti dall'Arpa?

Abbiamo detto che l'Arpa gestisce i dati relativi all'ambiente e all'inquinamento acustico. Ci si chiede se, trattandosi di un Ente pubblico, il cittadino possa accedere a tali informazioni.

Il problema, recentemente, è stato sollevato da un condomino che si è rivolto al TAR del Lazio per chiedere giustizia; l'Ente aveva rifiutato di fornire i dati relativi alla rumorosità dell'impianto di condizionamento posto all'interno del proprio condominio. Il giudice amministrativo, è partito dal presupposto che l'art. 3, comma 1, del D.Lgs. 195/2005 impone all'autorità pubblica di rendere disponibile «l'informazione ambientale detenuta a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse» (TAR Lazio, sent. n. 4018/2016).

Il diritto di accesso agli atti

Di norma il cittadino che intende accedere al contenuto dei documenti detenuti dalla Pubblica amministrazione può esercitare il cosiddetto diritto di accesso agli atti, disciplinato dagli artt. 22 e segg. della legge 241/1990. Tale norma, però, prevede dei limiti: il richiedente deve avere un "diritto qualificato" ovvero deve avere un buon motivo per accedere alla documentazione. Quando si tratta di "informazioni ambientali", invece, la musica cambia, il cittadino non è tenuto ad indicare i motivi dell'accesso agli atti e l'Arpa deve fornire i dati nei fatidici 30 giorni. Il caso esaminato dal TAR laziale è eclatante in quanto le rilevazioni dell'ARPA erano state effettuate proprio nell'appartamento del richiedente per cui quest'ultimo aveva tutto l'interesse a conoscere i risultati

delle rilevazioni (si immagina) per verificare se ci fossero o meno gli estremi per intraprendere un'azione civile di risarcimento.

Le immissioni sonore

L'acustica degli edifici è un problema inquadabile all'interno delle cosiddette "immissioni" (art. 844 cod. civ.); il principio generale è semplice: chi produce le immissioni deve mantenerle entro la soglia della "normale tollerabilità". I rumori, dunque, diventano illeciti solo quando superano tale soglia, in questo caso essi vanno inibiti, salvo che colui che li produce ponga in essere accorgimenti tecnici idonei a ricondurli al di sotto dei limiti previsti. Ove manchino i necessari accorgimenti, i vicini hanno diritto a vedersi risarcire i danni morali e biologici. Il criterio della normale tollerabilità, peraltro, non è assoluto, fissato in parametri predeterminati, ma va temperato con la condizione dei luoghi in cui si produce. In tale contesto diventa rilevante stabilire se le immissioni vengono prodotte in una zona che può essere definita industriale o residenziale (Cass. civ., Sez. III, sent. 11 giugno 2012, n. 9434; Sez. II, sent. 12 febbraio 2010, n. 3438 e sent. 27 luglio 1983, n. 5157; sent. 13 gennaio 1975, n. 111; sent. 30 maggio 1973, n. 1616).

Immissioni: tutela della proprietà o della salute?

Con il passare degli anni la giurisprudenza ha ampliato l'ambito di applicazione dell'art. 844 cod. civ. allo scopo di tutelare la salute pubblica. In quest'ottica, la Cassazione ha vietato la prosecuzione di una attività produttiva maleodorante (nel caso in esame si trattava di un impianto avicolo) per tutelare la salute di chi abitava nelle vicinanze (Cass. civ., Sez. III, sent. 11 aprile 2006, n. 8420) e, più recentemente, ha stabilito che non è necessario dimostrare il superamento della soglia di normale tollerabilità quando sia indiscussa la nocività delle esalazioni (Cass. civ.,

Sez. II, sent. 12 febbraio 2013, n. 12828).

Il principio è certamente condivisibile nella misura in cui sia messa a repentaglio la vita umana (nel caso in esame si trattava di esalazioni di monossido di carbonio provenienti da un camino).

Con la sent. 27 giugno 2016, n. 13208, la Sez. III civ. della Cassazione ha ribadito che, se i rumori molesti superano la normale tollerabilità, scatta il risarcimento del danno in quanto di per sé idonee a provocare una compromissione dell'equilibrio psico-fisico del soggetto ripetutamente esposto ad esse.

Il nuovo libretto d'impianto

Equiparati condizionatori e impianti di riscaldamento

Con il D.M. 10 febbraio 2014 è scattato un nuovo balzello per i (fortunati) proprietari di un condizionatore. Climatizzatori e condizionatori vengono equiparati agli impianti di riscaldamento, il che implica non solo l'obbligo di dotarsi di un "libretto impianto" rilasciato dal Centro tecnico di assistenza autorizzato ma, soprattutto, di effettuare un controllo periodico sull'efficienza energetica. I nuovi obblighi riguardano gli impianti termici di riscaldamento invernale con potenza maggiore o uguale a 10 kW e gli impianti di climatizzazione estiva di potenza maggiore o uguale a 12 kW. Il termine entro il quale adeguarsi, inizialmente fissato al 1° giugno 2014, è poi slittato al 15 ottobre 2014 con il D.M. 20 giugno 2014, per dare più tempo alle regioni di «apportare eventuali integrazioni e di emanare propri indirizzi operativi».

Dal 15 ottobre 2014, quindi, tutti gli impianti termici devono essere dotati del libretto in conformità all'Allegato I del D.M. 10 febbraio 2014; i vecchi "libretto di centrale" e "libretto di impianto", conformi al D.M. 17 marzo 2003, devono essere allegati al nuovo libretto. Fino al 15 ottobre 2014, quindi, sono

presenti due tipologie di libretto conforme al modello previsto dal D.M. 60 del 17 marzo 2003, uno per impianti con potenza nominale al focolare < 35 kW e l'altro per impianti con potenza nominale al focolare = 35 kW.

Obbligatorio il "libretto unico impianto"

Il nuovo libretto unico impianti è stato introdotto dal D.P.R. 74/2013 che ha mandato in pensione i vecchi libretti sostituendoli con un nuovo modello. Tale modello è diventato obbligatorio per i tutti i climatizzatori e condizionatori di case, uffici e negozi; su esso andrà indicato il rapporto sull'efficienza e la prestazione degli impianti nonché i controlli periodici di manutenzione necessari a garantirne la sicurezza e la salubrità degli apparecchi installati nonché il risparmio energetico. Il tecnico che effettua le verifiche deve trasmettere il relativo rapporto al catasto regionale degli impianti termici.

La sostituzione del vecchio libretto, deve avvenire in occasione dei controlli periodici di efficienza energetica o a seguito di interventi tecnici per riparare guasti o malfunzionamenti. Nel caso dei nuovi impianti, il libretto sarà compilato dall'installatore mentre per gli impianti già installati, sarà il responsabile dell'impianto (ovvero l'amministratore di condominio, il proprietario dell'appartamento o l'inquilino) che dovrà scaricare i moduli dal sito del Ministero dello sviluppo, compilare la parte anagrafica, e far completare la compilazione al tecnico che effettua il controllo.

In caso di trasferimento dell'immobile, il libretto di impianto dovrà essere consegnato all'avente causa, debitamente aggiornato, con gli eventuali allegati.

Chi deve effettuare i controlli e quando?

L'obbligo di effettuare i controlli è posto a carico di colui che, di fatto, utilizza l'impianto quindi, del proprietario o dell'inquilino; se

il fabbricato ha un impianto centralizzato, l'obbligo è posto a carico dell'amministratore di condominio o del responsabile dell'impianto (se nominato).

La compilazione iniziale del libretto, comprensiva dei risultati della prima ispezione del rendimento di combustione, deve essere effettuata, all'atto della prima messa in servizio, a cura della ditta installatrice.

Il D.M. 20 giugno 2014 pone a carico delle regioni l'obbligo di dettare i tempi delle verifiche per l'ottenimento del "bollino climatizzatori e condizionatori" e dei controlli di efficienza energetica; a secondo della regione, quindi, i controlli potrebbero essere previsti in un periodo compreso tra i 2 e i 4 anni. Le verifiche sulla sicurezza e salubrità, invece, dovranno essere effettuate rispettando i tempi indicati dal produttore dell'apparecchio sul libretto d'uso e manutenzione ovvero dall'installatore.

Le operazioni di verifica possono essere effettuate solo da manutentori o installatori autorizzati a operare sugli impianti di riscaldamento, climatizzazione, idrosanitari. Effettuate le necessarie operazioni di verifica, il tecnico ha il compito di trasmettere il rapporto di efficienza energetica all'ente locale che tiene aggiornato il catasto. Il costo del rilascio libretto con il controllo efficienza energetica può variare da € 100 a € 200 a seconda del tipo e del numero dei componenti da verificare.

Qual è la multa per chi non effettua i controlli o non ha il nuovo libretto?

Teoricamente dovrebbero essere gli stessi utilizzatori degli impianti a far effettuare i controlli e ad aggiornare i libretti. Bisogna considerare, però, che in epoca di crisi c'è chi, *ob torto collo*, è costretto a tirare la cinghia e a risparmiare persino sulle spese mediche, non c'è quindi da sorprendersi se pochi saranno disposti a investire i propri ri-

sparmi per operazioni di verifica e controllo degli impianti. Non bisogna dimenticare che gli Enti locali possono effettuare dei controlli a campione applicando, eventualmente sanzioni sia a carico dei proprietari non è in regola (da € 500 a € 3.000) che per il tecnici (multa da € 1.000 a € 6.000).

Cos'è il catasto impianti termici e che funzione ha

Il catasto degli impianti termici è un database on-line creato per censire tutti gli impianti termici presenti sul territorio nazionale, per poi potersi interfacciare con il catasto edilizio e il catasto degli attestati di prestazione energetica (APE).

Il catasto, gestito a livello regionale, dovrebbe registrare tutti gli impianti termici destinati alla climatizzazione estiva e invernale, con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, oppure destinati alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, compresi eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e di controllo. Sono escluse solo stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato a energia radiante, questi ultimi, però, sono assimilati agli impianti termici quando si tratti di impianti fissi e la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare sia maggiore o uguale a 15 kW.

Il catasto impianti è stato creato per poter organizzare al meglio le operazioni di controllo sugli impianti come previsto dal D.P.R. 74/2013. Lo scopo ultimo è la riduzione dei consumi energetici, il rispetto dell'ambiente e il mantenimento di condizioni di sicurezza degli impianti termici, attraverso la periodica e corretta manutenzione degli stessi. Il catasto impianti potrebbe essere utilizzato anche dal cittadino interessato a conoscere la situazione dell'impianto il che potrebbe tornare estremamente utile nel caso si sia interessati

all'acquisto dell'unità immobiliare. Facilitata anche l'attività degli impiantisti in quanto tutto si svolge telematicamente, eliminando il cartaceo.

Solo poche regioni hanno il catasto impianti

Attualmente solo poche regioni si sono dotate del catasto impianti. Nelle regioni più solerti (tra cui Lombardia, il Veneto, il Piemonte), il proprietario o l'amministratore di condominio dovrà far eseguire a tecnici specializzati, iscritti nell'elenco regionale dei soggetti abilitati all'installazione e alla manutenzione degli impianti termici, le operazioni di controllo e manutenzione degli impianti a garanzia del regolare esercizio delle apparecchiature installate. I nuovi impianti dovrebbero essere registrati entro 30 giorni dall'avvenuta installazione; per quelli esistenti, invece, la registrazione va fatta all'atto del controllo.

I titoli abilitativi dei lavori

Per installare il condizionatore occorre una autorizzazione?

Se voglio installare un condizionatore, devo premunirmi di un titolo edilizio?

In linea di massima l'esecuzione di opere edili richiede il preventivo rilascio di un titolo abilitativo. Negli ultimi anni, però, abbiamo assistito a un progressivo alleggerimento degli adempimenti burocratici in ambito edilizio per cui alcuni interventi minori sono stati liberalizzati e possono essere eseguiti senza una preventiva comunicazione alla pubblica amministrazione. In linea di principio si ritiene che l'installazione di un condizionatore non richieda il preventivo ottenimento di un titolo abilitativo dei lavori e possa rientrare nell'edilizia libera a condizione che si tratti di un intervento ad impatto sostanzialmente nullo, il che si verifica quando l'unità esterna non sia "in facciata"

(per esempio, balcone non aggettante o veranda), o sia poco o addirittura per nulla visibile dall'esterno (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 7569/2003).

La SCIA potrebbe essere necessaria nel caso in cui l'impianto, per le proprie dimensioni, alteri in modo evidente la costruzione e la sua sagoma (TAR Lazio, Roma, Sez. II-ter, sent. n. 4246/2001; TAR Calabria, Catanzaro, Sez. II, sent. n. 96/2004).

Il T.U. edilizia liberalizza le opere

L'art. 6, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 considera l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW come interventi di manutenzione ordinaria che, ai sensi del precedente art. 3, comma 1, lett. a), sono realizzabili in regime di edilizia libera e, come tali, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo. Sono comunque fatte salve eventuali specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio. Di conseguenza, è sempre necessario verificare presso lo Sportello Unico Edilizia della propria città i regolamenti comunali e i provvedimenti eventualmente emanati dall'amministrazione locale.

Il parere della Cassazione

La Cassazione, sul punto, è piuttosto rigida. I climatizzatori vengono considerati "impianti tecnologici" e, come tali, se collocati all'esterno dei fabbricati, vengono disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e quindi assoggettati alla relativa normativa di settore. La loro realizzazione o installazione, seppure non necessitante del permesso di costruire, è soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 (Cass. pen., Sez. III, sent. 13 gen-

naio 2015, n. 952). Applicare questo principio diventa estremamente rischioso per il proprietario in quanto installare un condizionatore esterno, in area vincolata, in assenza di un titolo abilitativo dei lavori, viene considerato un reato.

Secondo gli Ermellini «l'esecuzione in assenza o in difformità degli interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ex art. 22, commi 1 e 2, D.P.R. 380/2001 (ora SCLA), allorché non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia in vigore, comporta l'applicazione della sanzione penale prevista dall'art. 44, lett. a), del T.U. edilizia, atteso che soltanto in caso di interventi eseguiti in assenza o difformità dalla DIA (ora SCLA), ma conformi alla citata disciplina, è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 dello stesso decreto 380/2001 (Cass., Sez. III, sent. 22 novembre 2006, n. 41619 e sent. 20 gennaio 2009, n. 9894)».

Non mancano pronunce in senso contrario. Secondo il TAR Puglia, per esempio, si tratterebbe di attività edilizia che non comporta alcuna modifica apprezzabile della sagoma degli edifici e, come tale, rientrerebbe nella cosiddetta "attività libera" non idonea a ledere in modo apprezzabile né l'interesse paesaggistico né tanto meno quello urbanistico (TAR Puglia, Sez. III, sent. 3 febbraio 2012, n. 347).

In edilizia l'attenzione alle procedure non è mai sufficiente ed è sempre opportuno un colloquio preliminare con l'Ufficio Tecnico comunale anche perché la realizzazione di questa tipologia di opera potrebbe trovare una specifica disciplina nel regolamento edilizio comunale. Alcuni regolamenti, infatti, vietano in modo tassativo che i motori dei condizionatori possano essere montati in modo da essere visibili dalla strada principale. Probabilmente, con l'avvento del regola-

mento comunale unico per tutti i comuni la situazione potrà essere uniformata in tutta la Penisola.

I limiti imposti dal condominio

Il condizionatore installato nella proprietà privata

Il condomino che intende dare avvio ai lavori all'interno della proprietà privata dovrà comunque avvisare l'amministratore che, a sua volta, avviserà l'assemblea. Lo scopo di tali "avvisi a catena" è di allertare l'amministratore ed i condòmini a vigilare sull'esecuzione delle opere evitando che vengano danneggiati i beni comuni.

L'installazione di un condizionatore sul balcone o sul terrazzo di proprietà esclusiva è legittima (Cass. civ., Sez. II, sent. 30 luglio 2004, n. 14576); è da escludere che l'assemblea possa vietare l'esecuzione di opere che non siano in contrasto con il regolamento di condominio. Ciò non esime il proprietario da prendere le dovute precauzioni per evitare infiltrazioni per gli appartamenti sottostanti; inoltre non dovrà essere lesa il decoro architettonico del fabbricato.

L'installazione sulla facciata del condominio vicino

È possibile installare il motore del condizionatore sulla facciata del condominio confinante?

In questo caso occorre chiedere l'autorizzazione all'assemblea del condominio interessato in quanto si tratta di creare una vera e propria servitù a carico del fabbricato vicino ed a favore del proprietario dell'unità immobiliare servita dall'impianto di condizionamento (Cass., Sez. II, sent. 21 aprile 2008, n. 10324).

I limiti derivanti dal regolamento

Il regolamento di condominio "contrattuale"

ovvero quello predisposto dal costruttore ed accettato dai singoli condomini-acquirenti, potrebbe contenere alcuni limiti all'installazione del motore. In passato la giurisprudenza riteneva che i limiti alla proprietà privata contenuti nel regolamento condominiale dovessero essere espressi in modo non equivoco (Cass., sent. 13 febbraio 1995, n. 1560); più recentemente la Cassazione ha ritenuto che essi devono essere espressi in maniera chiara e inequivocabile (Cass., sent. 7 gennaio 2004, n. 23 e sent. 3 luglio 2003, n. 10523). Sarebbe opportuno che il regolamento condominiale contenga una elencazione precisa delle attività vietate (per esempio: è vietato apporre i condizionatori sulla facciata principale del corpo di fabbrica) ovvero indichi espressamente qual è l'interesse che si vuole preservare (per esempio: è vietato intervenire sulla facciata allo scopo di preservare l'eutritmia del fabbricato ovvero è vietato tenere in funzione i condizionatori nelle ore notturne per non disturbare il riposo dei vicini) (Cass. civ., Sez. II, sent. 10 febbraio 2010, n. 3002).

L'installazione sulla facciata e sui beni comuni

La facciata del fabbricato è un bene comune che assolve anche al compito di “appoggio” per tutta una serie di cavi, tubi e fili di varia natura per cui appare legittimo “appoggiare” anche le zanche del motore del condizionatore. In questo caso si applica il principio generale previsto dall'art. 1102 cod. civ. che introduce alcuni principi-cardine:

- a. ciascun condomino ha il diritto di servirsi della cosa comune;
- b. ciascun condomino ha il diritto di modificare il bene comune, per trarre un maggior godimento della cosa.

Parallelamente abbiamo alcuni divieti:

- a. è vietato cambiare la destinazione dei beni comuni;
- b. è vietato impedire il “pari uso” agli altri

condomini;

- c. è vietato causare un danno alle parti comuni ovvero a quelle individuali di altri condomini;
- d. è vietato compromettere la statica, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio.

L'art. 1102 cod. civ. è una norma derogabile, per cui il regolamento di condominio potrebbe imporre ulteriori limiti alla realizzazione delle opere.

La tutela del decoro architettonico

Vietato deturpare la facciata

Se vogliamo installare un condizionatore, occorre stare attenti a non danneggiare il decoro architettonico del fabbricato. Il problema potrebbe verificarsi non solo installando il motore sulla facciata del fabbricato ma anche in altre zone. La Cassazione, per esempio, ha ordinato di rimuovere i condizionatori installati da alcuni condomini nell'androne del fabbricato proprio perché danneggiavano il decoro dell'immobile (Cass., sent. 13 maggio 2013, n. 11386). Secondo gli Ermellini l'androne, oltre ad essere destinato al transito, è un “biglietto da visita” dello stabile che deve essere preservato.

Per evitare ogni possibile contestazione è sempre opportuno verificare se il regolamento di condominio contiene prescrizioni o limitazioni in merito.

Manca una nozione precisa

Nel nostro ordinamento manca una norma che indichi cosa sia il “decoro architettonico”; a volte basta installare delle tende da sole, una canna fumaria, delle inferriate, un'antenna parabolica o un condizionatore, che tutti gridano allo scandalo perché sarebbe stato leso il decoro architettonico.

Con la riforma del condominio diventa più difficile procedere alla arbitraria modifica

delle parti comuni in quanto i proprietari devono comunicare all'amministratore l'esecuzione delle opere relative alle proprietà di uso esclusivo, gli amministratori dovranno effettuare le dovute verifiche, l'assemblea dovrà prendere atto dei lavori da eseguire. Insomma, ci si placa a vicenda. La giurisprudenza parla di «estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato fornendogli una determinata fisionomia» per cui la violazione ricorrerebbe qualora siano modificati anche singoli elementi architettonici o punti del fabbricato. Il decoro architettonico prescinde dalla raffinatezza del bene e sussiste per tutti gli immobili, anche per quelli popolari, indipendentemente dal pregio artistico. Recentemente è stato sostenuto che il giudice deve adottare maggiore o minore rigore in funzione delle caratteristiche del fabbricato inquadrato nel contesto in cui si trova. In sostanza, un ambiente più degradato riceverà minor tutela rispetto al centro storico cittadino.

Una svolta è stata segnata dal Giudice di Pace di Grosseto che, con sent. 16 agosto 2011, n. 1038, paragona il motore del condizionatore sulla facciata del fabbricato ai panni stesi sulle finestre dei balconi; in entrambi i casi non c'è alcuna violazione del decoro dell'immobile.

Decoro architettonico e innovazioni

Secondo la Cassazione, una volta che sia stata accertata la violazione del decoro architettonico, diventa irrilevante che tale modifica possa essere di modeste dimensioni o, addirittura, che sia visibile solo in una determinata angolazione (Cass. civ., Sez. II, sent. 16 gennaio 2007, n. 851).

Il decoro architettonico non tutela la "visuale" che i terzi possono avere del fabbricato, bensì l'interesse dei singoli proprietari a non vedere deturpato il proprio immobile. Di

conseguenza sarebbe vietata anche la modifica di elementi non visibili dall'esterno quali il vano scala (Cass. civ., Sez. II, sent. 19 gennaio 2005, n. 1076), le facciate che non prospettano sulla strada pubblica o il cortile privo di accesso con l'esterno a cui possono accedere solo i condomini. Il decoro architettonico, però, non può essere invocato quando il bene risulti già modificato da precedenti interventi (Cass. civ., Sez. II, sent. 7 settembre 2012, n. 14992; sent. 21 settembre 2012, n. 16128; sent. 29 febbraio 2012 n. 3123 e sent. 27 ottobre 2003, n. 16098; Trib. Monza 15 dicembre 2008; Trib. Napoli 12 giugno 2004).

Violazione del decoro architettonico e valore economico del fabbricato

La giurisprudenza pone un collegamento tra violazione del decoro architettonico e valore economico del fabbricato per cui la tutela del decoro architettonico è possibile solo in presenza di un decremento nel valore economico dell'immobile (Cass., sent. 22 agosto 2003, n. 12343; Sez. II, sent. 27 aprile 1989, n. 1947; sent. 15 maggio 1987, n. 4474). In parole povere, chi vuole agire per la tutela del diritto, ha l'onere di dimostrare che le opere hanno comportato una diminuzione del valore economico dell'intero edificio e, quindi, per questa via, delle singole unità immobiliari che lo compongono. La Cassazione, peraltro, ritiene che, nell'ipotesi di modifiche obiettivamente rilevanti, il pregiudizio economico deve ritenersi insito in quello estetico, con la conseguente insussistenza dell'obbligo del giudice di una espressa motivazione sotto tale profilo (Cass., sent. 4 aprile 1981, n. 1918). In genere il pregiudizio al decoro architettonico di un impianto di condizionamento dell'aria è ritenuto del tutto irrilevante (Cass. civ., Sez. II, sent. 25 ottobre 2012, n. 18334). Del resto appare difficile sostenere che il condizionatore (ovvero la possibilità di

poterlo installare) possa determinare un decremento del valore economico dell'immobile in quanto l'impianto di aria condizionata viene apprezzato positivamente dal potenziale acquirente.

Decoro architettonico e regolamento di condominio

Il regolamento di condominio, sia "contrattuale" (predisposto dal costruttore e allegato ai singoli atti di acquisto) sia adottato in assemblea con il voto favorevole di tutti partecipanti al condominio, può contenere alcune norme dirette a tutelare il decoro architettonico del fabbricato anche in maniera più restrittiva rispetto alle norme civilistiche e, quindi, potrebbe vietare l'installazione del condizionatore. Appare del tutto legittima, infatti, la clausola che vieti o imponga dei limiti alla realizzazione di opere che modifichino la facciata del fabbricato (Cass., sent. 4 aprile 1981, n. 19118).

Legittima anche la clausola che abbia inteso limitare le innovazioni anche oltre la previsione di cui all'art. 1120 cod. civ. avendo subordinato all'autorizzazione dell'assemblea ogni lavoro che interessasse "comunque" la stabilità, l'estetica e l'uniformità esteriore dei singoli fabbricati. La clausola in questione, che prescinde da una vera e propria alterazione del decoro architettonico, vieta ai condòmini, in assenza di autorizzazione assembleare, qualsiasi lavoro che interessi "comunque", oltre all'estetica, anche l'uniformità esteriore dei singoli fabbricati (Cass. civ., Sez. II, sent. 18 maggio 2016, n. 10272).

Il regolamento di condominio è, per forza di cose, espressione della volontà dei condòmini che, evidentemente, hanno ritenuto necessario tutelare la proprietà inserendo nel regolamento interno delle apposite clausole dirette a salvaguardare il decoro dell'edificio. Se tali clausole sono legittime, lo saranno al-

trettanto le delibere assembleari che, per tutelare l'estetica del fabbricato, vietino di realizzare alcune tipologie di opere (Cass., sent. 9 giugno 1988, n. 3927).

Il condòmino che abbia realizzato delle opere in contrasto con le norme del regolamento condominiale o con delibere dell'assemblea può essere condannato alla demolizione ed al ripristino dello status quo ante.

La tutela giudiziaria del decoro architettonico

Il decoro architettonico è considerato come un mezzo di tutela del diritto del singolo condòmino per cui l'assemblea non può decidere, a maggioranza, se l'opera è idonea o meno a ledere il decoro del fabbricato. È sufficiente che un solo condòmino si metta di traverso e le opere diventino illegittime. L'assemblea, quindi, dovrebbe deliberare all'unanimità, risultato, questo, alquanto difficile da ottenere. È più facile mettere i condòmini dinanzi al fatto compiuto sperando di farla franca. In tale ipotesi, il condòmino che ritenga leso il suo diritto deve metter mano alla carta bollata (e al portafoglio) per far valere in giudizio le proprie eventuali ragioni, far accertare la lesione ed ottenere una tutela sia ripristinatoria che risarcitoria (Cass. civ., Sez. II, sent. 31 gennaio 2012, n. 1386).

In tema di tutela del decoro architettonico del fabbricato occorre non sottovalutare un ulteriore elemento: l'assoluta irrilevanza delle eventuali autorizzazioni e nulla osta ottenuti dalla pubblica amministrazione. Questi provvedimenti, infatti, sono sempre rilasciati con la clausola "fatti salvi i diritti dei terzi" ed il loro rilascio non preclude la strada a possibili azioni di tutela da parte dei condòmini (Cass. civ., Sez. II, sent. 29 febbraio 2012, n. 3123 e sent. n. 1936/1977).

Le opere su fabbricati vincolati

I centri storici costituiscono il fiore all'oc-

chiello della nostra bella Italia ma, allo stesso tempo, sono una croce per i fortunati proprietari di appartamenti posti nelle più belle piazze italiane, almeno quando si tratta di effettuare dei lavori. Potrebbe accadere, infatti, che il fabbricato sia sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza. In questo contesto entra in gioco il D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, ovvero il cosiddetto "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Proprietari, possessori o semplici detentori di immobili sottoposti a vincolo o siti in aree vincolate, prima di eseguire dei lavori, anche se si tratta di interventi edilizi minori o di interventi di ristrutturazione, devono richiedere la prescritta autorizzazione all'Ente a cui è devoluta la tutela.

La legge tutela anche i beni privati dichiarati di interesse culturale; gli immobili con più di settanta anni sono sottoposti ad una presunzione di interesse culturale finché non sia intervenuta la preventiva verifica di interesse da parte dell'interessato. Nell'ipotesi in cui l'apposita procedura di verifica di interesse si concluda con esito negativo, i beni vengono esclusi da tutela e verranno considerati "liberi".

La Soprintendenza, a cui è istituzionalmente affidata la tutela del nostro patrimonio, esplica la propria attività attraverso tre vie parallele: conservazione, mantenimento e recupero. In questo contesto l'attività edilizia potrebbe rientrare in due diverse categorie: opere vietate in termini assoluti (distruzione, danneggiamento, uso incompatibile con il carattere storico-artistico del manufatto) o in termini relativi (per cui la realizzazione dell'opera è sottoposta alla preventiva autorizzazione). In questo contesto l'art. 21, comma 4, prescrive che «l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata all'autorizzazione del soprintendente». Il successivo comma 5 chiarisce che «L'autoriz-

zazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni». In buona sostanza è necessario che l'interessato presenti una istanza, correlata da una relazione, per chiedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere.

Queste prescrizioni valgono anche nel caso in cui si voglia montare un semplice condizionatore?

La risposta non può che essere affermativa, a meno che non si voglia correre il rischio di illeciti (anche involontari) con conseguente applicazioni di sanzioni amministrative e penali. Ovviamente la Soprintendenza baserà la propria decisione sulla nostra istanza per cui è opportuno essere chiari, allegare una documentazione fotografica sullo stato dei luoghi, essere disponibili a seguire le eventuali prescrizioni dettate dall'Ente. Nel proporre l'istanza, sarebbe buona norma tener presente che la Soprintendenza dovrebbe basare il proprio giudizio sull'impatto visivo, vigila per garantire il mantenimento delle originarie linee architettoniche e predilige (almeno di norma) interventi sobri. La relazione tecnica, quindi, dovrebbe mettere in luce la non invasività dell'intervento e la sua conformità all'ambiente circostante. Sarebbe opportuno fornire anche dei rendering che diano contezza dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento in maniera da rendere apprezzabile, dal punto di vista visivo, lo scarso impatto delle opere. Ai sensi dell'art. 28, il Soprintendente può ordinare la sospensione dei lavori eseguiti senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa. Lo stesso potere inibitorio può essere esercitato su immobili che, anche se non sottoposti a tutela, potrebbero avere a giudizio dell'Ente, gli elementi per essere sottoposti a vincolo (art. 28, comma 2).