

**27 FEB. 2013**

Data .....

Protocollo **3310** /DB10.00

Classificazione **13.10/DB10.11/PAR/3-2013**  
da citare nella risposta

**Alle Province di**

TORINO

ASTI

ALESSANDRIA

BIELLA

CUNEO

NOVARA

VERCELLI

VERBANO CUSIO OSSOLA

**Alle Associazioni**

ANCI Piemonte

ANPCI

Lega delle Autonomie Locali

All'Agenzia regionale per  
la protezione ambientale del  
Piemonte

**Alle Associazioni**

ANACI

ANTA

FIOPA

LORO SEDI

**Oggetto: Chiarimenti in merito alla disciplina in materia di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.**

In seguito alla recente riforma della disciplina condominiale attuata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici) - che, tra le altre novità, prevede la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini - sono pervenute alle Direzioni scriventi numerose richieste di chiarimento in merito agli effetti della predetta riforma sulla disciplina regionale di settore ed in particolare sulla legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia).

Giova preliminarmente evidenziare che la tematica del distacco dal riscaldamento centralizzato investe aspetti di disciplina pertinenti da un lato al diritto privato, poiché inerente la materia del condominio (v. artt. 1117 e seguenti del codice civile), dall'altro ambiti di disciplina pertinenti al diritto pubblico ambientale e, segnatamente, alla tutela della qualità dell'aria (v. il d.lgs. 152/2006 e la l.r. 43/2000) ed al contenimento dei consumi energetici degli edifici (v. il d.lgs. 192/2005 e la l.r. 13/2007).

Sul piano del diritto civile, la tematica del distacco dal riscaldamento condominiale si colloca nell'ambito dei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio in relazione all'uso dei beni e servizi condominiali ed al diritto di rinuncia all'uso medesimo.

In tale ambito sono stati emessi numerosi pronunciamenti della Corte di Cassazione che individuano i diritti del singolo condomino sull'uso dell'impianto termico centralizzato ed i relativi modi e condizioni di esercizio.

Nondimeno, tali sentenze trovano ulteriore ancoraggio nella disciplina statale relativa al contenimento dei consumi energetici degli edifici laddove questa, dopo aver enunciato in linea di principio, che *"è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti"*, ammette in via eccezionale che l'impianto termico centralizzato possa essere trasformato in impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa, qualora sussistano cause tecniche o di forza maggiore dichiarate in una apposita relazione tecnica (v. articolo 4, comma 9, del d.p.r. 59/2009 attuativo del d.lgs. 192/2005).

Si è detto che il legislatore statale ha varato una nuova disciplina del condominio negli edifici, con la legge 220/2012 (pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 ed in vigore a decorrere dal 18 giugno 2013).

Tra le novità, spicca la modifica dell'articolo 1118 del codice civile che, così come innovato, prevede espressamente la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento, purché dalla sua rinuncia:

- non derivino notevoli squilibri di funzionamento;
- né aggravii di spesa per gli altri condomini.

Resta comunque fermo l'obbligo del rinunziante di concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Dunque il legislatore statale pare sostanzialmente accogliere l'orientamento della Corte di Cassazione formulato nei riferiti pronunciamenti, riproducendolo nel dettato normativo.

Merita al riguardo evidenziare come la disciplina del distacco offerta dal novellato articolo 1118 del codice civile si sovrapponga alle specifiche discipline di settore in materia di tutela della qualità dell'aria e di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, le quali dettano specifiche prescrizioni sulle caratteristiche tecniche ed emissive degli impianti termici e sulle relative modalità di installazione e trasformazione. Pertanto ad avviso di chi scrive, l'applicazione dell'articolo 1118 del codice civile comunque esigerà un coordinamento con queste ultime.

Per di più, è doveroso considerare come la legislazione statale di settore a sua volta riceva una compiuta disciplina nelle normative delle Regioni le quali, nell'ambito dei poteri di propria competenza, possono legittimamente dettare discipline più rigorose di quella nazionale, innalzando i livelli di tutela offerti dal legislatore statale.

Con specifico riferimento al settore inerente le prestazioni energetiche degli edifici, merita inoltre attenzione l'articolo 17 del d.lgs. 192/2005, rubricato "Clausola di cedevolezza", il quale così dispone *"le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE."*

La l.r. 13/2007, trae pertanto espressa legittimazione dalla "Clausola di cedevolezza" sancita dal predetto d.lgs. 192/2005. In particolare, l'articolo 19, comma 1, della l.r. 13/2007 dispone chiaramente che *"Gli edifici nuovi e quelli soggetti agli interventi di cui all'articolo 2, comma 2, lettere d) ed e), composti da più di quattro unità abitative, sono dotati di impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento, nonché di sistemi automatizzati di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore"*.

Inoltre, il successivo comma 2 dell'articolo 19 ha affidato alla Giunta regionale il potere di stabilire *"modalità e casi in cui è possibile installare impianti termici individuali con particolare attenzione agli edifici ubicati nei comuni definiti turistici ed agli edifici esistenti a prevalente dotazione di impianti di riscaldamento autonomo."*<sup>1</sup>

Ebbene, tali disposti hanno trovato puntuale attuazione nello stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento, approvato con la d.g.r. 4 agosto 2009 n. 46-11968 (in sostituzione della d.c.r. 11 gennaio 2007 n. 98-1247), il quale nel dare esecuzione alla volontà del legislatore regionale detta prescrizioni rigorose, ponendo particolare attenzione alle emissioni provenienti dal

---

<sup>1</sup> Si riporta la definizione di impianto termico, contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera h) della l.r. 13/2007: *"impianto termico: impianto tecnologico destinato alla climatizzazione invernale degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari;"*.

riscaldamento di tipo residenziale che, dopo il traffico, rappresenta il secondo fattore responsabile dell'inquinamento atmosferico in ambito urbano.

Dunque, la d.g.r. 4 agosto 2009 n. 46-11968, col duplice intento di salvaguardia della qualità dell'aria (in ossequio alla l.r. 43/2000) e di attuazione dell'articolo 19 della l.r. 13/2007, prevede che gli impianti termici installati in edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, debbono essere di tipo centralizzato e dotati di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa (v. punto 1.4.9) <sup>2</sup>.

Con specifico riferimento agli edifici esistenti, come sopra connotati, nel punto 1.4.15 si legge testualmente che *"nell'ambito di attività di cui alla lettera o. non possono essere realizzati interventi finalizzati alla trasformazione da impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa. A tale prescrizione non sono soggette le attività di cui alla lettera o. che interessano locali destinati ad attività commerciali, artigianali, di servizio e assimilabili, facenti parte di edifici classificati nella categoria E(1) del d.p.r. 412/1993, qualora prevedano l'installazione di sistemi di climatizzazione basati esclusivamente su pompe di calore prive di sistemi di combustione e aventi caratteristiche conformi a quanto indicato nell'Allegato 4."* <sup>3</sup>.

A mente del punto 1.4.12 *"Nel caso di installazione di nuovo impianto termico o di ristrutturazione di impianto termico in un edificio esistente di cui alla Scheda 1, nel caso l'intervento interessi un numero di unità abitative superiore a 4 è consentita l'installazione od il mantenimento di un impianto termico autonomo solo nei seguenti casi:*

*- l'edificio non è dotato di un impianto termico centralizzato oppure non è tecnicamente possibile il collegamento a tale impianto delle unità abitative interessate dalla ristrutturazione; in ogni caso tali condizioni consentono l'installazione od il mantenimento di un impianto termico autonomo esclusivamente se non è tecnicamente possibile la realizzazione di un impianto centralizzato a servizio delle unità abitative interessate dall'intervento;*

*- ricorrono le condizioni di deroga di cui al punto 1.4.14."*

In quest'ultimo punto si legge: *"Ai sensi dell'articolo 19, comma 2 della l.r. 13/2007 è possibile derogare dalle disposizioni di cui ai punti 1.4.9, 1.4.10, 1.4.11 e 1.4.12 negli edifici di cui alla Scheda 1 ubicati nei Comuni turistici, come definiti da apposito provvedimento dell'Amministrazione provinciale a seguito della delibera della Giunta regionale n. 9-9082 del 16 aprile 2003, e caratterizzati da un rapporto tra il numero complessivo di abitazioni ed il numero di abitazioni con almeno una persona dimorante abitualmente superiore a 6. Tale rapporto deve essere calcolato utilizzando i dati riportati nel più recente censimento ISTAT."*

Alla luce del suddetto quadro normativo, si possono trarre le seguenti conclusioni.

In primo luogo, la Regione Piemonte - in un'ottica di maggiore salvaguardia della qualità dell'aria e del miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici piemontesi - più che imporre limiti alla facoltà del singolo condomino di optare per il distacco dall'impianto termico centralizzato, ha ritenuto di vietare interventi

---

<sup>2</sup> La deliberazione rinvia agli edifici indicati alla Scheda 1, di seguito elencati:

- abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- albergo, pensione ed attività similari.

<sup>3</sup> Gli interventi di cui alla lettera o) sono quelli di ristrutturazione degli impianti termici.

finalizzati alla trasformazione di impianti termici centralizzati in impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa, fatta eccezione per i casi di deroga espressamente previsti dai paragrafi 1.4.10, 1.4.12, 1.4.14 e 1.4.15 della citata d.g.r. 46-11968/2009 (ad es. edifici esistenti che non hanno più di 4 unità abitative o edifici di nuova costruzione o edifici ricadenti in zone turistiche).

In secondo luogo, ad avviso di chi scrive, le novità apportate dalla l. 220/2012, in materia di distacco dall'impianto termico centralizzato, non sono suscettibili di apportare alcuna modifica, deroga o sostituzione al descritto quadro normativo predisposto dal legislatore regionale nell'esercizio dei pertinenti poteri di disciplina e nella sfera di materia di propria spettanza.

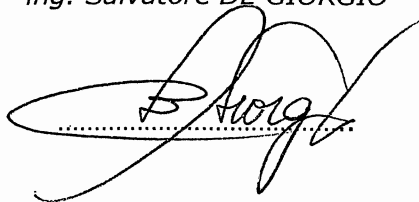
Infine, si rammenta che l'installazione di un impianto termico individuale a seguito di distacco dall'impianto centralizzato, determina a carico del singolo condomino (proprietario del nuovo impianto individuale) l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 5.000 a euro 15.000 irrogabile finché permane l'impianto individuale (v. art. 20, co. 14 della l.r. 13/2007).

Nel rimanere a disposizione per ogni altro chiarimento si porgono i più cordiali e distinti saluti.

Direzione Ambiente

Il Direttore

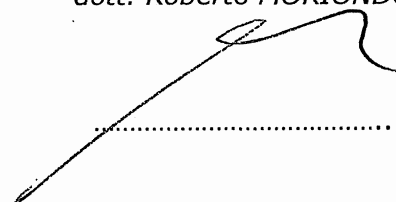
ing. Salvatore DE GIORGIO



Direzione Innovazione, ricerca ed università

Il Direttore

dott. Roberto MORIONDO




Referenti:

Per la Direzione Ambiente

Annamaria Cucurachi tel. 011/4325294 (Settore Attività legislativa ed amministrativa)

Adriano Mussinatto tel. 011/4324679 (Settore Risanamento acustico, elettromagnetico atmosferico e grandi rischi ambientali)

Per la Direzione Innovazione, ricerca, università e sviluppo energetico sostenibile

Stefania Crotta tel. 011/4321411 (Settore ~~Politiche energetiche~~ Sviluppo energetico sostenibile) 

Annamaria Clinco tel. 011/4324462 (Settore Sviluppo energetico sostenibile)

Giovanni Nuvoli tel. 011/4322518 (Settore Sviluppo energetico sostenibile)

Mauro Bertolino tel. 011/4325762 (Settore Sviluppo energetico sostenibile)