

# Condizionatori: comfort in estate e in inverno, ma attenzione alla posizione!

---

AUTORE: *Alfonsina Capone*

Keywords: *condizionatori, comfort, aree vincolate, unità esterna, autorizzazione, efficienza, autorizzazione paesaggistica.*

## ABSTRACT

*L'installazione di un condizionatore garantisce il massimo comfort abitativo, ma la scelta della posizione dell'unità esterna è fondamentale per ottimizzarne l'efficienza e ridurre i possibili disturbi al vicinato indotti dal rumore prodotto. A chiarire la questione delle autorizzazioni necessarie in contesti vincolati, è la sentenza del Tar del Lazio n. 13771/2024, che conferma l'obbligo di un'autorizzazione paesaggistica per l'installazione di motori esterni visibili dallo spazio pubblico.*

## Dove installare il condizionatore per massimizzare l'efficienza?

In molte abitazioni un elemento costantemente presente è oggi il condizionatore, che rappresenta un'invenzione capace di offrire sollievo soprattutto nelle calde giornate estive ma anche calore in quelle fredde invernali. Il suo componente principale è senza dubbio il motore esterno, a meno che non si tratti di un modello con motore integrato. Nonostante i suoi innumerevoli vantaggi senza dubbio il suo punto debole riguarda la scelta della posizione dell'unità esterna, in quanto essa ne garantisce non solo il corretto funzionamento ma riduce al minimo il rumore. Ecco perché devono essere sempre considerati alcuni aspetti come:

- la posizione all'aperto, poiché l'unità esterna deve essere installata in un'area ben ventilata e protetta da agenti atmosferici come pioggia, neve e vento forte in modo da garantire una maggiore efficienza e durabilità dell'unità;
- lo spazio libero, infatti bisogna garantire almeno 30 cm di spazio libero attorno all'unità su tutti i lati, per permettere una circolazione dell'aria adeguata;
- l'ombra, qualora sia possibile meglio evitare l'esposizione diretta al sole in quanto potrebbe compromettere l'efficienza e aumentare il consumo energetico;
- la distanza dai vicini, che è forse tra le più importanti in quanto si cerca di non collocare l'unità in direzione delle finestre o delle aperture di aerazione dei vicini, per non arrecare disturbo con rumori o correnti d'aria.

Secondo **l'allegato B del DPR n. 31 del 2017**, gli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato includono "(...) *l'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni*

*riguardino beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;(...)".*

A questo punto diventa fondamentale la sentenza del **Tar del Lazio n. 13771/2024**, in quanto sottolinea che i condizionatori a motore se visibili in zona vincolata ed esenti da autorizzazione sono opere da demolire.

## **Autorizzazione paesaggistica necessaria per condizionatori in aree vincolate**

Con la sentenza n. 13771/2024 il Tar per il Lazio ha respinto un ricorso, presentato da un ricorrente, contro il Comune di Civita Castellana, confermando la necessità di un'autorizzazione paesaggistica per l'installazione di un motore esterno per il condizionamento dell'aria. Il ricorrente, proprietario di un immobile situato in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, aveva installato un motore esterno per il condizionamento dell'aria, senza però acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica. In seguito ad un sopralluogo, i tecnici dell'Amministrazione comunale avevano rilevato che **il motore era visibile dalla via pubblica** e, a causa di ciò, aveva emesso **un'ordinanza di demolizione**, intimando il proprietario a rimuovere l'opera e ripristinare originale del luogo.

Il ricorrente, in disaccordo, aveva impugnato l'ordinanza, sostenendo che il condizionatore fosse installato su una facciata nascosta e che, data la distanza di circa 230 metri dalla strada pubblica, apparisse solo come un puntino bianco. Secondo il ricorrente, l'installazione non avrebbe quindi richiesto un'autorizzazione paesaggistica, in quanto rientrante nelle opere esenti da titoli abilitativi ai sensi del punto A.5 dell'Allegato A del DPR n. 31 del 2017.

Il Tar ha respinto le argomentazioni del ricorrente, confermando la legittimità dell'ordinanza comunale. La sentenza ha sottolineato che, **ai sensi del punto B.7 dell'Allegato B del DPR n. 31 del 2017, l'installazione di impianti tecnologici esterni, come i condizionatori, richiede un'autorizzazione paesaggistica quando l'opera è visibile dallo spazio pubblico** infatti il tribunale chiarisce che in *"il motore esterno per il condizionamento dell'aria è visibile da -OMISSIS- e da -OMISSIS-", il che è sufficiente a far ritenere integrate le condizioni per la necessità dell'autorizzazione paesaggistica. (...)"*.

**La circostanza che il motore fosse installato su una facciata secondaria o apparisse come un puntino bianco da una certa distanza non è rilevante: la visibilità, anche minima, è sufficiente a rendere obbligatoria l'autorizzazione.**

La sentenza conferma l'importanza del rispetto delle norme paesaggistiche, soprattutto in aree vincolate, e ribadisce che la visibilità di un'opera dallo spazio pubblico è un elemento decisivo per l'applicazione delle autorizzazioni previste dalla legge.