



2. Preliminarmente appare opportuno precisare che il divieto di cui all'art. 24, comma 1, lett. a), del PAIR, non si deve intendere riferito al complesso dei dispositivi che compongono gli "impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva", bensì **solo alle componenti di tali sistemi che cedono agli ambienti il calore o il raffreddamento prodotto dall'impianto stesso, secondo le varie tecnologie utilizzate** (dispositivi quali i radiatori, i ventilconvettori, gli split a parete, i sistemi radianti a pavimento, ecc.). **Pertanto, le altre componenti di detti impianti possono essere collocate nei locali indicati al precedente punto 1, lettere a., b. e c.**

3. Quanto ai quesiti richiamati in premessa, si rileva che essi derivano dal fatto che l'art. 24, comma 1, lett. a) del PAIR, non fornisce una definizione degli spazi in cui opera il divieto. Pertanto, si ritiene opportuno individuare univocamente l'ambito di applicazione della medesima disposizione di piano.

A tal fine, appare necessario riferirsi alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)<sup>1</sup> che, dall'1 luglio 2017, devono essere applicate in campo edilizio in tutto il territorio regionale. Infatti, dette **definizioni tecniche uniformi trovano diretta applicazione in tutti i Comuni, senza la necessità di un atto formale di recepimento e prevalendo sulle eventuali definizioni con esse incompatibili** presenti in atti di pianificazione territoriale e urbanistica (in forza dell'art. 57, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013, *Semplificazione della disciplina edilizia* e dell'art. 48 della L.R. n. 24 del 2017, *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*).

Al fine di delimitare l'esatto ambito di applicazione del divieto in oggetto, occorre dunque ricondurre i termini usati dall'art. 24, comma 1, lett. a), del PAIR alle corrispondenti nozioni utilizzate dalle DTU, tenendo anche conto degli esempi presenti nella medesima norma di piano. Applicando tale criterio si può operare la seguente ricostruzione.

Per le locuzioni "**spazi di pertinenza dell'organismo edilizio** (quali, ad esempio, cantine, vani scale, box, garage e depositi)" e "**spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari** (quali, ad esempio, androni, scale, rampe)", si deve fare riferimento alle definizioni di **Superficie accessoria (SA)**<sup>2</sup> e di **Superfici escluse dal computo**

---

<sup>1</sup> Le DTU sono riportate nell'Allegato II dell'«Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia», approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 2017 (in adeguamento alle definizioni uniformi di cui all'Allegato 1.A dell'intesa di Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie locali del 20 ottobre 2016 sul regolamento edilizio-tipo).

<sup>2</sup> Si riporta la definizione n. 19 Superficie Accessoria (SA): "Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre".

della SU e della SA presenti nelle DTU, con l'effetto che il divieto di cui all'art. 24, comma 1, del PAIR si applica ai seguenti locali che fanno parte delle medesime superfici:

- a) "le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio";
- b) "le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70";
- c) "i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile";
- d) "spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli";
- e) "le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi";
- f) "le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali";
- g) "i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe";
- h) "gli spazi con altezza inferiore a m 1,80".

Per la locuzione "**vani e locali tecnici**" si deve fare riferimento alla definizione n. 41 **Volume tecnico**, con l'effetto che detto divieto opera per tutti "*i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai)*".

4. Considerata la palese finalità dell'art. 24, comma 1, lett. a), del PAIR di evitare una dispersione energetica in locali che non hanno necessità di essere climatizzati per il benessere delle persone o per altre necessità imprescindibili, si deve ritenere che **il divieto ivi previsto non operi nei seguenti locali:**

- 1) nei locali di servizio condominiali che vengono utilizzati dai condomini per attività ludiche o sociali (quali, ad esempio sale per il gioco, per le riunioni condominiali, ecc.), dal momento che gli stessi prevedono la presenza prolungata delle persone;

- 2) negli ambienti di lavoro e, in generale, nei locali in cui è prevista la permanenza prolungata delle persone;
- 3) nei vani scala interni alle unità immobiliari, in quanto collegano ambienti della stessa unità immobiliare;
- 4) nei volumi tecnici che a causa dei macchinari installati necessitano, secondo le specifiche normative tecniche di settore, di una necessaria climatizzazione per il loro corretto funzionamento;
- 5) i depositi in ambito commerciale/produttivo che necessitano di idonea climatizzazione degli ambienti, a causa della presenza di beni deperibili (quali ad esempio prodotti agricoli o farmaceutici, materiali tecnologici, ecc.).

Distinti saluti.

Dott.ssa Rosanna Bissoli

(firmato digitalmente)

Dott. Giovanni Santangelo

(firmato digitalmente)