

MILANO 20129  
P.zza Cinque Giornate n. 3  
Tel: (39) 02 54100378 – 5466066  
Fax: (39) 02 5468576

TASCA



ROMA 00187  
Via XX Settembre n.26  
Tel: (39) 06 42016234 - 42391396  
Fax: (39) 06 42391396

\* \* \* \* \*

*firm@tascafirm.com*

---

---

*Avv. GAETANO TASCA*  
*Cassazionista*

Avv. CAROLINA CENACCHI *a.p.*  
Avv. CORRADO DI MATTINA *a.p.*  
Avv. LUCA PERRONE *a.p.*  
Avv. ANDREA PISTONE DAL VERME *a.p.*  
Avv. MASSIMILIANO RUSSO *a.p.*  
Avv. ANNA TARUFFO *a.p.*  
Avv. GIOVANNA NICOTRA  
Avv. MORENA RUIU  
Avv. ANTONIO ARENA  
Avv. GIANCARLO GRECO  
Avv. FILIPPO MAGNO  
Avv. OMAR PANZA  
Avv. CLARA PASINA  
Avv. ADRIANO TOLOMEO  
Avv. SILVIA BABINI  
Dott. PASQUALE BARBATI  
Dott.ssa ALESSANDRA CAPUTO

Milano, 07/02/2013

Spettabile

**Comunicazione via e mail:**

*Ci viene richiesto di redigere una ricognizione sugli obblighi imposti dalla normativa vigente in tema di elementi inquinanti, ai proprietari di immobili ubicati in Lombardia ed, in particolare, siti nel Comune di Milano, ciò con più specifico riferimento alla destinazione ad uso ufficio.*

\*\*\*

La disciplina speciale ricadente su immobili cielo – terra, per i quali siano previsti specifici obblighi, riguarda essenzialmente quanto legiferato in tema d’amianto e con riguardo agli impianti di riscaldamento.

### **Bonifica e smaltimento dell’amianto: “Censimento amianto”**

E’ opportuno, in primo luogo, illustrare il quadro normativo di riferimento in tema di amianto.

Il Legislatore, con la [legge n. 257/1992](#), ha introdotto i dettami per la tutela della salute pubblica e dell’ambiente, in relazione all’utilizzo dell’amianto.

Tale normativa prevede la collaborazione dei proprietari degli immobili, i quali, come stabilito dall’art. 12 comma 5, hanno l’obbligo di comunicare alle unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza di materiali contenenti amianto.

La legge n. 257/92 è stata attuata in Lombardia dalla [L.R. n. 17/03](#), che ha esteso il campo d’intervento anche all’amianto in matrice compatta (cemento – amianto), oltre ai materiali o prodotti contenenti amianto libero e in matrice friabile.

L’art. 6 della citata legge regionale (“obblighi dei proprietari”), prescrive che, ai fini di conseguire il censimento completo dell’amianto presente sul territorio regionale, i privati proprietari di edifici sono tenuti a comunicare la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto all’Asl competente per territorio.

Il successivo articolo 8 bis (“sanzioni e controlli”) - introdotto recentemente dall’art. 5, comma 1, [L.R. 31 luglio 2012, n. 14](#) - stabilisce che, in caso della mancata comunicazione di cui all’art. 6, ai proprietari inadempienti viene irrogata una sanzione amministrativa da € 100,00 ad € 1.500,00.

Il medesimo articolo stabilisce che la Giunta regionale, con apposita deliberazione, detta i criteri per l’applicazione delle sanzioni sulla base dei quantitativi presenti e della loro pericolosità, tenuto anche conto dello stato di conservazione del materiale.

In tal senso, con [deliberazione del 30 gennaio 2013, n. IX/4777](#), la Giunta Regionale ha definito i criteri per l’applicazione delle predette sanzioni.

Infine, la [L.R. 17/03](#) ha previsto che la Regione approva, con delibera della Giunta, il [“Piano Regionale Amianto Lombardia”](#), denominato PRAL.

Il PRAL contiene le azioni, gli strumenti e le risorse necessarie per conseguire gli obiettivi prefissati dalla legge regionale, cioè la rimozione dell'amianto dal territorio lombardo.

Pertanto, la L. n. 257/92, la L.R. 17/2003, la L.R. n. 14/12 e il PRAL costituiscono la normativa di riferimento in ambito regionale in relazione allo smaltimento ed eliminazione dell'amianto.

Tali normative hanno istituito l'obbligo del censimento degli edifici nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero, in matrice friabile e in matrice compatta.

I proprietari dei predetti edifici (indipendentemente dalla loro destinazione d'uso), per non incorrere in sanzioni amministrative, sono tenuti a comunicare all'Asl competente per territorio, attraverso l'invio di apposito modulo (allegato 4 del PRAL), la presenza del materiale di cui sopra.

Nel momento in cui viene rilevata la presenza di materiale contenente amianto, a mente del [D.M. del 6 settembre 1994](#) (emanato in applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, L. n. 257/1992) il proprietario deve mettere in atto un programma di controllo e di manutenzione al fine di ridurre al minimo l'esposizione fisica degli occupanti l'immobile.

E' fatto onere sempre al proprietario di mantenere in buone condizioni i materiali contenenti amianto, di prevenire il rilascio e la dispersione [secondaria] di fibre e di intervenire correttamente quando si verifichi un rilascio. In tal senso, il proprietario deve verificare periodicamente le condizioni dei materiali contenenti amianto.

Inoltre, il proprietario deve:

- designare una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto;
- tenere un'idonea documentazione da cui risulti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto;
- garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi manutentivi e in occasione di qualsiasi evento che possa causare un disturbo dei materiali di amianto: a tal fine dovrà essere predisposta una specifica procedura di autorizzazione per le attività di manutenzione e di tutti gli interventi effettuati dovrà essere tenuta una documentazione verificabile;

- fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di amianto nello stabile, sui rischi potenziali e sui comportamenti da adottare;
- nel caso siano in opera materiali friabili provvedere a far ispezionare l'edificio almeno una volta all'anno, da personale in grado di valutare le condizioni dei materiali, redigendo un dettagliato rapporto corredato di documentazione fotografica. Copia del rapporto dovrà essere trasmessa alla ASL la quale può prescrivere, se del caso, di effettuare un monitoraggio ambientale periodico delle fibre aerodisperse all'interno dell'edificio.

Il decreto ministeriale ([D.M. del 6 settembre 1994](#)), oltre a prevedere le linee guida per il programma di controllo e manutenzione di cui sopra, prevede anche le prescrizioni tecniche nel caso in cui, in base alla valutazione dei materiali contenenti amianto, si renda necessario un intervento di bonifica costituito dalla rimozione, sovracopertura o incapsulamento.

L'obbligo di censimento in Lombardia, come sopra rilevato, è stato regolamentato dalla [L. R. 17/03](#).

Tuttavia, solo con la recente introduzione dell'[art. 8 bis \(aggiunto dall'art. 5 comma 1 L.R. 12/02\)](#) è stata prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa in caso di omessa comunicazione.

Pertanto, poiché il citato art. 8 bis è entrato in vigore dal 1 febbraio 2013, si deve ritenere che, se precedentemente a tale data il proprietario dell'immobile non ha adempiuto all'obbligo di comunicazione *ex art. 6 L.R. 17/03*, in caso di accertamento da parte dell'ASL di presenza di materiali contenenti amianto, potrà essere irrogata dal Comune la sanzione amministrativa da € 100,00 ad € 1.500,00.

Oltre a detta sanzione, il Comune ingiunge al proprietario di provvedere alla stima dello stato di conservazione dell'amianto o del materiale che lo contiene. Se anche tale ordine non viene rispettato, l'ASL competente provvede ad effettuare la stima, rivalendosi sul proprietario per le spese sostenute.

Detto ciò, il legislatore non ha previsto una normativa differenziata nel caso in cui gli immobili siano a destinazione abitativa o a destinazione non abitativa.

Allo stato, tuttavia, il coacervo normativo e regolamentare non segnala altro genere di sanzioni. momento, non sono previste altre sanzioni.

### **Impianti termici**



In tema di impianti termici e di tutela dell'ambiente, la normativa di riferimento, non poco articolata, è vasta:

- [Legge n. 10 del 9 gennaio 1991](#) "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- [Legge Regionale \(Lombardia\) 24/2006](#) “ Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente”;
- [D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008](#) "regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- [D.P.R. N. 412 del 26 agosto 1993](#), "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della Legge 9 gennaio 1991, n.10; [D.P.R. n. 551 del 21 dicembre 1999](#), "Regolamento recante modifiche al Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia";
- [D.G.R. n. 8355 del 5 novembre 2008](#), "Disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici nel territorio regionale".
- [D.G.R. n. 8745 del 22 dicembre 2008](#); Targa Energetica quale riconoscimento dell'alta qualità energetica dell'edificio;
- [Decreto n. 4648 del 12 maggio 2009](#).

Tale normativa detta prescrizioni tecniche relative all'installazione degli impianti - sia centralizzati che non - alla loro manutenzione e al controllo, prescrizioni tutte finalizzate alla riduzione delle emissioni in atmosfera, alla tutela della salute e dell'ambiente.

Gli obblighi imposti ai proprietari o, comunque, detentori degli immobili sono: l'accertamento che l'impianto termico al momento dell'installazione sia conforme alle norme di sicurezza (D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008); l'esecuzione da parte di un

manutentore qualificato del controllo e della manutenzione dell'impianto termico, rispettando la periodicità prevista dalla delibera n. 8355 del 5 novembre 2008 in relazione alla potenza dell'impianto; il rispetto dei limiti stagionali e delle temperature previste nel territorio comunale di appartenenza.

In tale ambito, rilevanti sono due importanti disposizioni, recentemente introdotte, con riguardo gli impianti termici.

La [L.R. Lombardia n. 3 del 21 febbraio 2011](#) ("Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative" emanata a modifica ed integrazione della L.R. 24/2006), le delibere regionali [n. 2601 del 30/11/2011](#), [n. 3522 del 23/05/2012](#), [n. 3855 del 25/07/2012](#) prevedendo, infatti, tra le novità, la progressiva estensione dell'obbligo di inserire i dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione autonoma degli impianti termici centralizzati (art. 10.2 d.g.r. 2601/11) e l'introduzione del c.d. Bollino blu (art. 8 d.g.r. 2601/11), cioè la targa identificativa di ciascun impianto termico.

A mente delle novità introdotte, tutti gli impianti termici a servizio di più unità immobiliari, anche se alimentati da reti di teleriscaldamento, dovranno essere dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, ciò con la finalità di permettere di attivare il riscaldamento solo quando si è presenti nell'abitazione, evitando così sprechi inutili e soprattutto riducendo una parte importante di emissioni nocive in atmosfera.

Il termine per l'adeguamento degli impianti esistenti è stato differenziato in base alla potenza e alla data di installazione come di seguito indicato:

- entro il 1° agosto 2012 gli impianti con potenza superiore a 350 kW e installati prima del 1° agosto 1997;
- entro il 1° agosto 2013 gli impianti con potenza maggiore o uguale a 116,4 kW e installati prima del 1° agosto 1998;
- entro il 1° agosto 2014 i restanti impianti.

Successivamente, però, con d.g.r. 3522 del 23 maggio 2012 la giunta regionale ha deliberato di posticipare l'obbligo di dotazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore alla data del 1 agosto 2014 nei seguenti casi:

- impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo l'1 agosto 1997;

- impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo l'1 agosto 1997;
- impianti per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40% rispetto al rendimento dell'impianto originario.

In caso di violazione dell'obbligo di adeguamento degli impianti, è prevista dall'art. 26 lettera q del d.g.r. 2601/11 una sanzione amministrativa da € 500,00 ad € 3.000 per ogni unità immobiliare dell'edificio servita dall'impianto.

Quanto, invece al "Bollino Blu", l'art. 8 del d.g.r. 2601/11 stabilisce che ogni impianto termico funzionante deve essere dotato, entro il termine del 31 luglio 2014, di una "Targa" identificativa che riporterà un codice univoco che sarà valido per tutta la vita dell'impianto.

Nel caso di nuova installazione, il Bollino Blu viene apposto dall'installatore, mentre per gli impianti di riscaldamento esistenti l'operazione viene eseguita dal manutentore.

L'apposizione di un nuovo Bollino Blu, in sostituzione del precedente, deve essere eseguita solo se l'impianto già dotato di "Targa" subisce modifiche sostanziali, per esempio per il passaggio all'utilizzo di un diverso combustibile.

Nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati, il Bollino Blu andrà apposto in corrispondenza della centrale termica e dovrà contenere le informazioni relative all'impianto, tra cui il codice, gli orari di funzionamento ed il riferimento del responsabile.

Anche con riferimento agli impianti termici, la normativa citata non distingue, ai fini delle emissioni inquinanti, tra edifici o immobili a destinazione abitativa o a destinazione non abitativa.

\*\*\*

Oltre a quanto sopra illustrato, sussiste normativa specifica in ordine agli impianti fotovoltaici e solari, ai campi elettromagnetici e all'inquinamento acustico, normativa che, tuttavia, si applica nei casi particolari in cui l'edificio è dotato di impianti di energia alternativa o, nei casi in cui, per la sua destinazione, l'edificio può essere fonte di inquinamento elettromagnetico o acustico.

Proprio in considerazione della sua specificità si è ritenuto non includerla, per il momento, nella presente ricognizione.

Tanto dovevo, in virtù dell'incarico conferitomi, a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo

Cordiali saluti.

Avv. Gaetano Tasca  
*Gaetano Tasca*