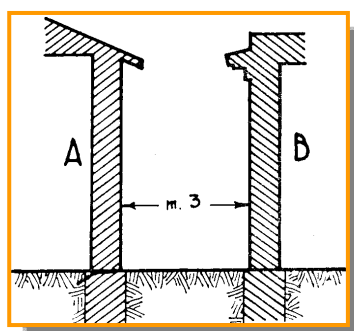


**Circolare n. 139 dell'1 Febbraio 2013  
di ANACI LOMBARDIA  
Via D.G. Verità, n.10 – Milano  
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475**

**SOMMARIO**

<i>Le regioni non possono derogare in via generale le distanze previste dal d.m. 1444 del 1968</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Filtri per interferenze lte. illegittima installazione gratis filtri anti-interferenze solo a chi in regola con canone RAI</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Furto dai ponteggi: esclusa la responsabilità del condominio in presenza della delibera condominiale sfavorevole all'allarme</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Censimento dell'amianto in lombardia entro il 31 gennaio p.v.</i>	<i>Pag.4</i>
<i>Efficienza energetica degli edifici e ruolo dell'amministratore di condominio</i>	<i>Pag.5</i>

**LE REGIONI NON POSSONO DEROGARE IN VIA GENERALE LE DISTANZE PREVISTE DAL D.M. 1444 DEL 1968**



La recente sentenza emessa dalla **Corte Costituzionale n. 6 del 23 gennaio 2013** afferma i seguenti principi:

- la regolazione delle distanze tra i fabbricati deve essere inquadrata nella materia «ordinamento civile», di competenza

*legislativa esclusiva dello Stato (cfr. sentenze n. 114 del 2012, n. 173 del 2011, n. 232 del 2005).*

- *Tale disciplina attiene in via primaria e diretta ai rapporti tra proprietari di fondi finitimi e ha la sua collocazione innanzitutto nel codice civile.*
- *La regolazione delle distanze, disciplinata d.m. n. 1444 del 1968, esorbita dai limiti propri dei rapporti interprivati e tocca anche interessi pubblici» (sentenza n. 232 del 2005), la cui cura è stata affidata alle Regioni, in base alla competenza concorrente in materia di «governo del territorio», ex art. 117, terzo comma, Cost.*

Alla luce del ragione esposto la Corte elabora le seguenti **conclusioni** :

- *la disciplina delle distanze minime tra costruzioni rientra nella materia dell'ordinamento civile e, quindi, attiene alla competenza legislativa statale;*
- *alle Regioni è consentito fissare limiti in deroga alle distanze minime stabilite nelle normative statali, solo a condizione che la deroga sia giustificata dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio;*
- *le norme regionali che, disciplinando le distanze tra edifici, esulino da tali finalità, ricadono illegittimamente nella materia «ordinamento civile», riservata alla competenza legislativa esclusiva dello Stato.*

**Il punto di equilibrio** tra la competenza legislativa statale in materia di «ordinamento civile» e quella regionale in materia di «governo del territorio», è da ricercarsi , secondo la Corte «*nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche*».

Dal punto di vista privatistico il regime delle vedute ed in particolare la riservatezza ne esce rafforzata. Gli *standard* urbanistici da un lato, e l'accettazione inconsapevole di un regolamento condominiale da parte dei condomini sono tutti elementi che contrastano e rendono difficile il raggiungimento di esigenze di vita basate sulla discrezione e riservatezza. Proprio *i limiti previsti al diritto di proprietà immobiliare in relazione alle distanze e vedute hanno la peculiarità di regolare la pacifica coesistenza tra le proprietà contigue al fine di salvaguardare la riservatezza e limitare la curiosità altrui*. I nuovi strumenti urbanistici, introdotti dal Legislatore per realizzare una edilizia più "elastica", hanno riproposto il problema dei vincoli pubblicistici in materia di distanza tra edifici ed il relativo contemperamento degli interessi contrapposti. In seguito all'aumento della percentuale di edificabilità sul nostro territorio, i vincoli imposti dalla legislatore andrebbero letti in funzione di una più concreta tutela del diritto di **privacy del frontista**, assicurata dal concreto rispetto delle norme che regolano le **distanze legali degli immobili**, prevedendo soprattutto una tutela rafforzata per tutti i centri abitati ad alta intensità urbanistica. Questa sentenza, mira ad identificare un punto preciso di equilibrio.

*A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate*

**FILTRI PER INTERFERENZE LTE. ILLEGITTIMA INSTALLAZIONE GRATIS FILTRI ANTI-INTERFERENZE SOLO A CHI IN REGOLA CON CANONE RAI**



Secondo l'**Adiconsum** sarebbe illegittimo prevedere l'installazione gratuita dei filtri per le antenne colpite da interferenze LTE solo a chi ha pagato il canone. Purtroppo a causa della nuova tecnologia comunemente chiamata 4G che è stata già lanciata da alcune compagnie telefoniche per permettere di navigare in rete in maniera veloce, ci saranno delle interferenze sulle frequenze televisive impedendo o disturbando la visione dei canali trasmessi. L'unico modo per poter risolvere gli eventuali problemi di ricezione è installare dei *filtri anti-interferenze sulle antenne*. A tal proposito il Ministero per lo Sviluppo Economico ha attivato un sito [www.helpinterferenze.it](http://www.helpinterferenze.it), utilizzando una

Fondazione, per assistere solo gli utenti in regola con il pagamento del canone Rai. Secondo Giordano, Segretario Generale Adiconsum tale procedura rappresenta una grave un'iniquità in quanto *"Il canone RAI, infatti, ha natura tributaria e non ha nulla a che vedere con la fornitura del servizio pubblico essenziale come è la televisione"*. Inoltre lo stesso Giordano precisa che trattasi di *"danno subito da un privato, per l'attività posta in essere da un altro privato (cioè colui che utilizza la tecnologia LTE). Nulla esclude dunque che il privato consumatore possa azionare delle cause civili volte ad ottenere un risarcimento del danno subito"*.

**FURTO DAI PONTEGGI: ESCLUSA LA RESPONSABILITA' DEL CONDOMINIO IN PRESENZA DELLA DELIBERA CONDOMINIALE SFAVOREVOLE ALL'ALLARME**

Con sentenza **28 gennaio 2013, n. 1890**, la **Suprema Corte** ha respinto il ricorso di un proprietario che conveniva in giudizio sia l'impresa appaltatrice di lavori condominiali che il condominio chiedendone la condanna al pagamento di L. 30.200.000 a titolo di risarcimento dei danni derivanti per furto consumato da persone introdotesi nell'abitazione avvalendosi dei ponteggi esterni collocati sulla facciata dell'immobile dall'impresa appaltatrice.

La possibilità di chiamare a rispondere, per il danno patito, non solo l'impresa realizzatrice dei ponteggi ma anche il condominio per un duplice titolo: *"sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia per colpa in vigilando od in eligendo, allorché risulti che abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente"*

inadeguata per l'esecuzione dell'opera" era stata sottolineata, tra le altre, dalla terza sezione della Cassazione Civile con sentenza 17 marzo 2009, n. 6435.

In particolare, il condominio che non intenda subire una richiesta di danni per furti, in occasione dei lavori di ristrutturazione dello stabile, deve verificare che l'impresa esecutrice adotti tutte le precauzioni necessarie per evitare un uso anomalo delle impalcature. Inoltre, il condominio per scongiurare situazioni di pericolo e probabile danno deve adottare in proprio tutti gli accorgimenti indispensabili, come ad esempio installare un antifurto nell'impalcatura.

Nel caso in esame la domanda del ricorrente veniva accolta in primo grado dalla Pretura di Milano e successivamente riformata dalla Corte d'Appello.

In terzo grado, La Cassazione, in linea con il Tribunale di Milano, ha respinto definitivamente il ricorso precisando che non sussiste la prova della "pericolosità" del ponteggio, nonché il possesso, da parte dello stesso, di caratteristiche idonee a facilitare "l'intrusione di malintenzionati nell'appartamento dell'attore all'ottavo piano". In sentenza si evidenzia, infine, come lo stesso ricorrente abbia partecipato ed aderito "espressamente alla delibera con la quale il condominio ... malgrado la sollecitazione dell'impresa ... decise di non installare l'impianto antifurto" a causa del suo costo considerevole, ed abbia omesso qualsiasi cautela atta a scongiurare o quantomeno a rendere difficoltosa l'opera di possibili ladri.

Francesco Cisternino

*A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate*

## CENSIMENTO DELL'AMIANTO IN LOMBARDIA ENTRO IL 31 GENNAIO P.V.



Per compiere il "Censimento Amianto", i cittadini (proprietari, **amministratori condominiali**, rappresentanti legali, ecc.), responsabili di strutture o luoghi di proprietà privata (edifici, box auto, capannoni, condomini, aziende agricole, ecc.) in presenza di materiale o manufatti di amianto o che contengano amianto, sono tenuti a notificarne la presenza alle ASL entro il 31 gennaio p.v. Questo quanto previsto dalla L.R. 17/2003 della regione Lombardia, con la quale è stato avviato il censimento di tutte le fonti di amianto; per darne comunicazione, bisogna utilizzare l'apposito modulo NA/1 scaricabile dal sit

internet istituzionale e da rigirare alla ASL di competenza. Ricordiamo che con la L.R. 14 del 31.07.2012, la regione ha introdotto la sanzione amministrativa da € 100 a € 1.500 per i soggetti proprietari pubblici e privati che non effettuano il censimento; tali sanzioni saranno operative dai primi di febbraio

Nei casi in cui trattasi di coperture in cemento amianto (eternit), è possibile compilare un documento tecnico che certifichi lo stato di conservazione del materiale e, ove presenti uno stato di degrado tale da creare una situazione di rischio, approntare interventi di monitoraggio e/o bonifica a carico dello stesso proprietario. Nello specifico, la bonifica può essere di diverso tipo:

- rimozione: l'amianto viene asportato;
- incapsulamento: l'amianto viene trattato con prodotti penetranti e ricoprenti che ne impediscono la dispersione delle fibre;
- confinamento: l'amianto viene separato dai locali abitativi attraverso la creazione di barriere a tenuta (tipo controsoffittature, ecc.).

Suggeriamo che l'amianto è riscontrabile sottoforma di:

- amianto detto "friabile" (es.: coibentazioni di impianti di riscaldamento, guarnizioni di caldaie, isolamenti termici, ecc.), che si può ridurre in polvere con la semplice pressione delle mani ed è il più pericoloso;
- amianto "compatto" (es.: coperture in cemento-amianto, canne fumarie, ecc.), che può essere sbriciolato o ridotto in polvere solo con l'ausilio di attrezzi meccanici.

*Angelo Pesce*

*A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate*

## EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E RUOLO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



La finalità di migliorare l'efficienza energetica degli immobili è prerogativa delle legislazioni internazionali, che si sono prodigate a emanare provvedimenti e leggi proprio per favorire un uso più efficiente dell'energia e la diffusione di nuove tecnologie "green".

Tra le novità introdotte in Italia nel Decreto 22 novembre 2012, *Modifica del decreto 26 giugno 2009*, recante: "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", si inserisce un **nuovo onere a carico degli amministratori di condominio**: "...è fatto obbligo agli amministratori degli stabili e ai responsabili degli impianti di fornire ai condomini o ai certificatori, da questi



*incaricati, tutte le informazioni e i dati edilizi e impiantistici, compreso il libretto di impianto (o di centrale) per la climatizzazione, necessari alla realizzazione della certificazione energetica degli edifici".*

Detto ciò, si può facilmente desumere quanto risultino importanti oggi, le competenze tecniche in ambito impiantistico ed energetico nello svolgimento della professione di amministratore di condominio che, di fatto, si pone come intermediario fra il cittadino e il campo dell'energia e dell'efficientamento dell'immobile. Sono infatti gli amministratori di condominio quei soggetti tenuti a valutare e a proporre ai condomini amministrati, le soluzioni più efficaci per ridurre i consumi di energia nelle abitazioni e i costi ad essi correlati.

Relativamente al riscaldamento/raffrescamento di un immobile, ad esempio, in base alla Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012, i condomini riforniti da una fonte di riscaldamento/raffrescamento centralizzato (o serviti da una rete di teleriscaldamento), hanno l'obbligo di installare contatori individuali per misurare il consumo di ogni singola unità abitativa.

Su tale tematica si incentrerà, il prossimo 11-13 aprile a Padova Fiere, il *Proenergy+*, una manifestazione che approfondirà le tematiche della corretta progettazione di sistemi e impianti di energie rinnovabili per la sostenibilità energetica degli edifici; appuntamento che si rivolge non solo agli addetti al settore (progettisti, architetti, installatori, costruttori edili, serramentisti, certificatori energetici, energy manager, impiantisti), ma anche agli enti pubblici e ai **singoli privati, intesi come committenti ed anche agli amministratori di condominio.**

*Angelo Pesce*

*A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate*