

Circolare n. 151 del 03 Maggio 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475

SOMMARIO

<i>In Lombardia è un record: oltre 1.000 edifici certificati secondo la classe energetica A+</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Il condomino può decidere come imputare i pagamenti tra i debiti aventi titolo e causa diversi</i>	<i>Pag.2</i>
<i>Per la paninoteca rumorosa nessuna condanna se disturba solo qualche condomino</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Solarexpo: apertura alle porte</i>	<i>Pag.4</i>

IN LOMBARDIA E' UN RECORD: OLTRE 1.000 EDIFICI CERTIFICATI SECONDO LA CLASSE ENERGETICA A+



In Lombardia, nel mese di aprile, è stato raggiunto il record dei 1.000 edifici certificati secondo la classe energetica A+. Questo è quanto emerge dai dati del Catasto Energetico Edifici Regionale. Di questi 1.000 edifici con indicatori di prestazione eccellenti sotto il profilo energetico, circa il 90% ha carattere abitativo e il restante 10% ha destinazione d'uso non residenziale (con prevalenza di edifici adibiti a uffici e ad attività commerciali e industriali). Con riferimento alla distribuzione per singolo territorio provinciale, si rileva una maggiore concentrazione di questi edifici nelle aree più popolate: al primo posto la provincia di Milano (25%

del totale), seguita dalla provincia di Brescia (21% del totale) e dalla provincia di Bergamo (14% del totale).

Resta, tuttavia, molto elevato il numero di edifici certificati secondo la classe energetica più bassa, "G", pari a oltre la metà del totale degli edifici lombardi certificati, a testimonianza dell'obsolescenza del parco edilizio lombardo.

Fonte www.agire.tv

IL CONDOMINO PUO' DECIDERE COME IMPUTARE I PAGAMENTI TRA I DEBITI AVENTI TITOLO E CAUSA DIVERSI



Se il condomino ha più debiti nei confronti del condominio e ne contesta alcuni, può effettuare versamenti con imputazione di pagamento. Tale principio di diritto è stato di recente applicato dalla Suprema Corte di Cassazione al condomino che aveva fatto opposizione al decreto con il quale lo si ingiungeva al pagamento di una somma che l'amministratore aveva imputato a titoli e causale diversi da quelli per i quali era stato dato l'assegno (sent. del 28.02.2013, n. 5038). L'ingiunto, infatti, al momento del pagamento aveva precisato che la somma versata era imputabile ad acconti per debiti condominiali per specifiche annualità, mentre non intendeva estinguere il preteso credito per lavori straordinari che era contestato. A tal fine si era avvalso della facoltà di imputazione che è riconosciuta dall'art. 1193 c.c. intendendo estinguere, fino ad un determinato importo, il debito per alcune annualità, sussistendo controversia per il residuo e non intendendo estinguere, perché ritenuto non dovuto, il credito per spese straordinarie. Il giudice di appello rilevava che non era violato l'art. 1193 c.c. perché la norma presuppone una pluralità di crediti da estinguere e non è applicabile quando il credito è unico, tale essendo il credito del condominio per spese condominiali per il quale era stato effettuato il pagamento e che trova fondamento nell'art. 1123 c.c. che lo ripartisce tra i condomini; L'opponente ha proposto ricorso per Cassazione e la Corte, nell'accoglierlo, ha precisato che i crediti del condominio nei confronti dei condomini nascenti da delibere diverse e avente ad oggetto interventi diversi, non è considerabile come un "unico" credito, ma, bensì, una pluralità di crediti/debiti fra le stesse parti, aventi titolo e causa diversi. Può, pertanto, trovare applicazione l'articolo 1193 comma 1 del codice civile secondo il quale "Chi ha più debiti della medesima specie verso la stessa persona può dichiarare, quando paga, quale debito intende soddisfare". Ne consegue che un condomino, eseguendo un pagamento per spese condominiali può imputare i pagamenti ai debiti per singoli esercizi e può escludere, attraverso lo strumento dell'imputazione di pagamento, che le somme pagate vengano imputate a crediti contestati.

Luana Tagliolini www.studiocataldi.it

PER LA PANINOTECA RUMOROSA NESSUNA CONDANNA SE DISTURBA SOLO QUALCHE CONDOMINO



Per l'inibizione delle immissioni rumorose eccedenti la "normale tollerabilità" provenienti da attività o impianti, è necessario applicare l'art. 844 c.c. avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Se il bene della tranquillità è espressamente tutelato dal regolamento di condominio per accertare se l'attività illegittima costituisce o meno immissione vietata ex art. 844 cit. bisognerà avvalersi del criterio di valutazione fissato dal regolamento di condominio che può imporre limitazioni anche più severe di quelle indicate dall'art. 844 cit.

Le immissioni, però, potrebbero avere anche risvolti penali come conseguenza del comportamento tenuto da chi commette immissioni rumorose oltre il limite della "normale tollerabilità" o di chi agisca contrariamente a quanto disposto da un regolamento condominiale; tali condotte potrebbero integrare la fattispecie delittuosa di cui all'art. 659 del codice penale. "Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone" purché ne sussistano le condizioni una delle quali è che il fenomeno rumoroso sia idoneo a disturbare un numero indeterminato di persone e non un numero limitato.

Tali principi sono stati ribaditi, dalla Corte di Cassazione, in una recente sentenza (sez. I Penale, sent. del 17 aprile 2013, n. 17614) con la quale ha accolto il ricorso di un esercente una paninoteca - ubicata nel piano sottostante all'appartamento abitato dai coniugi-attori - condannato, in primo grado, per il reato di cui all'art. 659 c.p. perché dai locali provenivano forti e incessanti rumori che disturbavano la tranquillità e la quiete dei suddetti coniugi; nella palazzina vi erano altri appartamenti, ma gli stessi erano occupati solo nel periodo estivo, mentre gli attori risiedevano tutto l'anno nel suddetto appartamento. Il Tribunale ha ritenuto che, nonostante i rumori provenienti dal predetto esercizio disturbassero solo i coniugi indicati nel capo di imputazione e non potessero disturbare altre persone, sussisteva il reato contestato dal momento che la violazione della tranquillità anche di una sola persona può avere riflessi negativi sulla tranquillità pubblica.

Ritengono i giudici di legittimità che il Tribunale, nell'affermare il suddetto principio, ha seguito una giurisprudenza ormai superata, avendo la Cassazione da tempo affermato nella materia de qua che per la configurabilità della contravvenzione di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (art. 659 cod. pen.) è necessario che i rumori, gli schiamazzi e le altre fonti sonore indicate nella norma superino la normale tollerabilità ed abbiano, anche in relazione allo loro intensità, l'attitudine a propagarsi ed a disturbare un numero indeterminato di persone, e ciò a prescindere dal fatto che, in concreto, alcune persone siano state effettivamente disturbate. Ed invero, trattandosi di reato di pericolo, è sufficiente che la condotta dell'agente abbia l'attitudine a ledere il bene giuridico protetto dalla norma incriminatrice, ed è indifferente che la lesione del bene si sia in concreto verificata.

La contravvenzione, quindi, non è configurabile nei casi in cui le emissioni rumorose non superino la normale tollerabilità ed in quelli in cui sia oggettivamente impossibile il disturbo di un numero indeterminato di persone, ma siano offesi solamente i soggetti che si trovano in un luogo contiguo a quello da cui provengono i rumori. In tale ultima ipotesi "il fatto non assume rilievo penale, ma deve essere inquadrato nell'ambito dei rapporti di vicinato tra immobili confinanti, disciplinato dal codice civile" (Cass. sent. n. 40393/2004, n. 7748/2012).

Luana Tagliolini www.studiocataldi.it

SOLAREXPO: APERTURA ALLE PORTE



Ti ricordiamo che l'8 maggio aprirà Solarexpo, *The Innovation Cloud* presso Fiera Milano-Rho; l'appuntamento si presenta come uno dei più importanti a livello internazionale per l'intero comparto del solare termico, raccogliendo in sé tecniche innovative di mercato, nuovi prodotti, risultati di ricerche e studi nel campo dell'energia solare, le tendenze del settore in generale.

Considerando l'importanza dell'argomento e la valenza sociale dello stesso, ANACI ha deciso di sostenere questo progetto dando il proprio patrocinio alla manifestazione;

l'Associazione sarà quindi presente con un proprio stand durante tutti i giorni di fiera e, per l'occasione, la sede ANACI Lombardia ha organizzato per il 10 maggio p.v. a partire dalle ore 14.30 presso il Centro Congressi Stella Polare il convegno dal titolo "Il nuovo condominio, nella gestione e nell'adeguamento degli impianti termici" .

Fonte www.agire.tv