

La Commissione Europea si è riunita il 9 per fissare i paletti per una casa più efficiente

“Casa green” entro il 2033?

Di difficile attuazione in tempi brevi per gli immobili italiani, ma ormai la strada è segnata

Ormai siamo alla svolta. Se non si cambia passo le città diventeranno invivibili per l'inquinamento.

Su questo sta intervenendo l'Europa che con una direttiva vuole azzerare i consumi derivanti da combustibili fossili. L'obiettivo è quello di contribuire ad arrestare gli eventi climatici avversi conseguenti del surriscaldamento del pianeta con la riduzione dei consumi energetici dei 27 Stati membri, incentivando le ristrutturazioni degli edifici sia privati che pubblici in tutta Europa.

Quindi ridurre del **55% entro il 2030** le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990: il 40% di consumo energetico è provocato dagli edifici e il 36% dall'emissione di gas nocivi. Con la riduzione dell'aria inquinata delle città e l'azzeramento dell'utilizzo di fonti fossili si potrebbe raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. Vediamo come.

Indicatori di classe e prestazione energetica

Indici di valutazione saranno le Classi energetiche: da A4, che indica quella più efficiente, fino alla G. Ogni classe energetica è associata a un punteggio che va dal 10, associato a quella più performante, fino all'1 della classe energetica G.

Le abitazioni di **classe energetica G/F** rappresentano la maggior parte degli immobili presenti oggi in Italia, realizzati tra gli anni '70 e '90.

Gli edifici di classe energetica **E** sono quelli post anni '90 che presentano un migliore isolamento termico negli infissi, muri esterni di maggiore spessore con un leggero isolamento. La **classe D** edifici degli ultimi 15 anni.

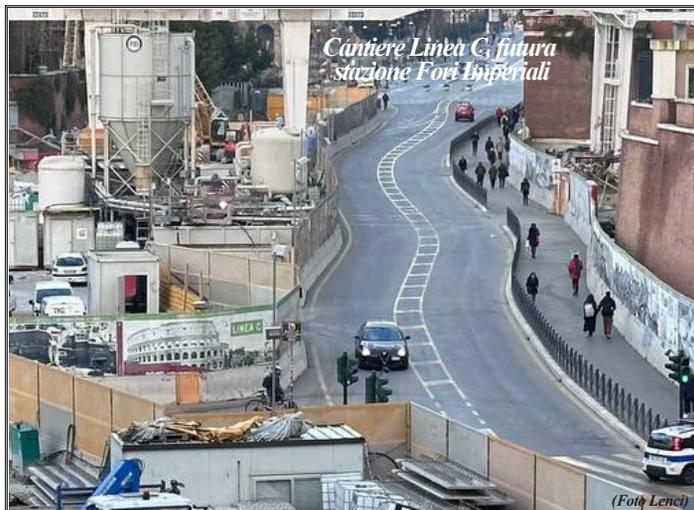
Invece il valore **Ep indi-**

di Gerardo Teta

Superbonus, a una svolta per i crediti incagliati

Si prospetta una soluzione per i crediti bloccati del Superbonus, con i probabili emendamenti che dovranno essere inseriti con la conversione in legge del decreto approvato a metà febbraio dall'attuale Governo.

Continua a pag 2



Rigenerazione Urbana interventi diretti e non per riqualificare il centro città e le periferie

di Daniele Leoni

La legge regionale Lazio numero 7 del 2017 definita Rigenerazione Urbana ha subito un notevole rilancio con alcune modifiche introdotte dalla Finanziaria della legge regionale di bilancio 23 novembre 2022, n. 19, *disposizioni collegate alla legge di stabilità*. Infatti la Regione Lazio ha espresso indicazioni chiare e precise sia nel caso di *interventi edilizi diretti* in applicazione dell'articolo 6, sia sulla *modalità indiretta*, in quanto ha previsto delle deleghe in campo urbanistico a Roma Capitale, tra cui l'approvazione delle varianti al Piano Regolatore, per snellire le procedure amministrative. Distingueremo i due casi.

Modalità diretta: sui *cambi di destinazione d'uso* "indipendentemente dalle limitazioni imposte dalle NTA (Norme Tecniche) di Piano regolatore"; sia nella **città consolidata**, che nelle altre destinazioni urbanistiche. Infatti per l'articolo 45, commi 6 e 7 delle NTA di PRG, è prevista una limitazione che, nel caso di cambio destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, il 30% della SUL (superficie utile lorda) deve essere destinata ad abitazioni collettive. Quindi eliminata tale limitazione si potrà cambiare il 100% ad abitazione. Anche tutte le altre destinazioni d'uso sono ammesse: un esempio, nella **città storica** il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero era vietato, a meno che non si dimostrava che almeno il 70% della SUL dell'intera unità edilizia era già destinata ad attività alberghiera o extra-alberghiera; anche in questo caso tale limitazione viene superata.

Continua a pag. 2

ca l'indice di **Prestazione Energetica**, che corrisponde all'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno.

Gli obiettivi della Direttiva “Case Green”:

Gennaio 2028: immobili di proprietà di enti pubblici dovranno essere ad emissioni zero.

Gennaio 2030: tutti gli immobili residenziali dovranno rientrare nella classe energetica E.

Gennaio 2033: obbligatorio passare alla classe D. Con un taglio dei consumi energetici di circa il 25%, con interventi con fotovoltaico, cappotto termico, sostituzione degli infissi con moderne coibentazioni, caldaie a condensazione o pompe di calore.

Gennaio 2050: obiettivo emissioni zero.

Sanzioni:

La bozza ha provocato una forte avversità da parte dell'Italia, in quanto, rispetto agli altri Paesi europei, circa l'80% delle abitazioni sono di proprietà e le possibili limitazioni alla vendita o all'affitto della case previste dal documento provocherebbero una conseguente perdita di valore degli immobili stessi per chi non possiede il bollino verde Ue, non facilmente raggiungibile in poco meno di dieci anni. Comunque spetterà ai singoli Governi quali sanzioni applicare e quali incentivi promuovere.

Esenzioni:

Dagli interventi sono escluse le case di vacanza, i palazzi storici ufficialmente protetti, le chiese e gli edifici di culto e le abitazioni indipendenti con una superficie inferiore a 50 metri quadrati.

Continua a pag. 2

La Commissione Europea si è riunita il 9 per fissare i paletti per una casa più efficiente

“Casa green” entro il 2033?

Di difficile attuazione per gli immobili italiani in tempi brevi, ma ormai la strada è segnata

Con quali interventi si migliora la classe energetica? Il taglio dei consumi energetici di circa il 25 per cento, corrisponderebbe ai requisiti previsti dall'ormai decaduto Superbonus nel nostro Paese e che invece bisognerebbe rendere strutturale, senza complicazioni burocratiche, e con incentivi facilmente raggiungibili.

Riassumendo:

Fotovoltaico sui tetti degli edifici

Tetti verdi,

Cappotto termico,

Sostituzione degli infissi,

Nuove caldaie,

a condensazione o pompe di calore

Situazione in Italia:

Stando ai dati Ance (Associazione nazionale costruttori edili), oltre 9 milioni di edifici residenziali, su 12,2 milioni totali, non raggiungono gli obiettivi della Direttiva; inoltre,

il 74% dei nostri immobili è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa completa sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica, determinando così una grossa perdita di valore della maggioranza degli immobili italiani.

In base agli ultimi dati Enea pubblicati lo scorso novembre, gli attestati di prestazione energetica per gli edifici italiani emessi nel 2021 si riferiscono per lo più (il 76%) ad immobili nelle classi più inquinanti, ossia classe

E F G. Quindi più di 2 case su 3 dovrebbero essere ristrutturate e addirittura in meno di dieci anni!

Per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è necessario redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il documento che certifica il consumo energetico di un edificio, che, in caso di compravendita di immobili, è obbligatorio dal primo luglio 2009 e, dal primo luglio 2010, in caso di locazione. G.te.

Superbonus, a una svolta per i crediti incagliati

Continua da pag 1

Le fatture, attualmente incagliate nel cassetto fiscale degli imprenditori interessati dai lavori edili con codice Ateco, per oltre 19 mld di euro, potrebbero diventare denaro contante con l'utilizzo degli F24 liberati dalle banche. Lo sconto in fattura, ormai eliminato dal decreto, potrebbe invece sopravvivere per i redditi più bassi, per gli incapienti, cioè coloro che non pagano tasse e quindi non potrebbero usufruire della detrazione delle spese sostenute.

La modifica apportata consente l'applicazione della Rigenerazione Urbana sul singolo edificio liberalizzando dai limiti delle destinazioni d'uso previste dal PRG e/o dall'eventuale piano particolareggiato o strumento attuativo.

Infatti a volte alcuni piani particolareggiati prevedono che la normativa tecnica limita alcuni cambi di destinazione d'uso; ebbene applicando la legge regionale sulla rigenerazione urbana è possibile fare la modifica indipendentemente da tale limitazioni; ad esempio le NTA dei Piani particolareggiati delle Zone "O", degli Accordi di programma o simili.

Tali cambi di destinazioni d'uso possono essere ammessi solo laddove le NTA di PRG prevedono quella destinazione d'uso finale tra quelle consentite; un esempio nella Città da ristrutturare, tessuti prevalentemente per attività, ove non sono previste le destinazioni d'uso residenziali, in questo caso nella destinazione d'uso finale non posso introdurre quella residenziale applicando la legge di rigenerazione urbana, in quanto tale destinazione d'uso non è prevista dalle NTA di PRG.

Bisogna tenere presente che la legge regionale non va in deroga ai vincoli gravanti sull'immobile sia paesaggistici che vincoli ministeriali o della Carta per la qualità, e pertanto è necessario sempre acquisire il parere dell'Ente preposto.

La modalità indiretta:

La delega introdotta dalla legge finanziaria regionale ha dato un ampio mandato in campo urbanistico a Roma Capitale; questo tipo di delega faciliterà senza dubbio l'applicazione della rigenerazione urbana nell'ambito della modalità indiretta, in quanto ha previsto delle procedure amministrative molto più snelle.

Infatti l'approvazione della variante urbanistica può subire una drastica riduzione in termini di tempi di approvazione, in quanto la stessa, una volta redatta dall'ufficio tecnico del Comune di Roma e approvata in assemblea capitolina, viene inviata alla Regione Lazio che entro 10 giorni deve esprimersi nel merito della procedura e non nella validità della variante, in quanto la Regione Lazio non ha più competenze nel merito della variante ma solo sulla procedura adottata da Roma Capitale.

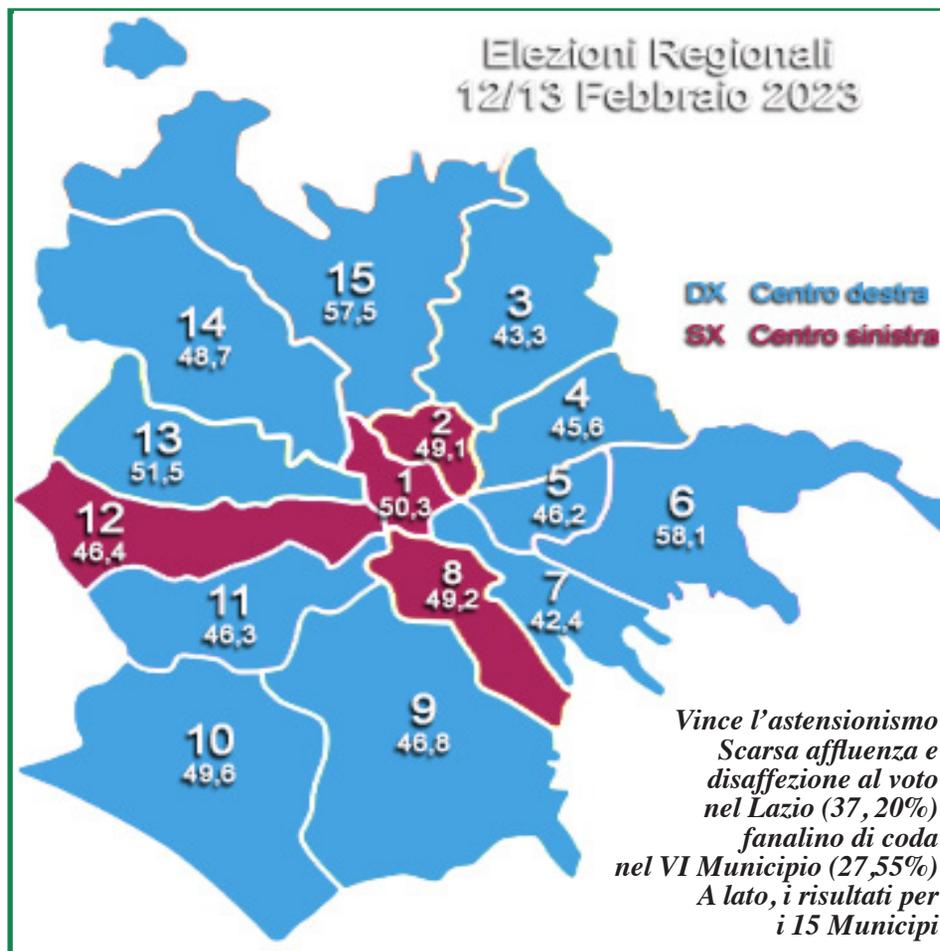
Rigenerazione Urbana interventi diretti e non per riqualificare il centro città e le periferie

È importante tale delega, perché purtroppo molte procedure complesse, quali sono quelle urbanistiche, hanno subito negli anni gravi ritardi che molto spesso hanno dilatato i tempi riducendo l'interesse da parte degli operatori.

Tale input "speranzoso" può essere adottato anche per l'approvazione degli altri strumenti urbanistici, quali il recupero dei Toponimi (zone ex abusive da recuperare), dei Print (Programmi integrati), degli Ac-

cordi di Programma ecc.. Quindi, come si può facilmente comprendere, tale legge darà un forte impulso importante all'Edilizia, per lo sblocco di molte procedure urbanistiche e amministrative che in questi ultimi 10 anni sono state molto rallentate se non addirittura bloccate.

Daniele Leoni
Ingegnere, Posiz.Organ.Edilizia Privata,
Municipio I, Centro Storico



Roma medievale: i pellegrini e il primo Giubileo del 1300

di Emanuela Teta

Palazzo Braschi ospita la mostra "Roma medievale: il volto perduto della città" fino al 16 aprile per riscoprire la ricchezza, culturale e artistica, di Roma tra VI e XIV secolo, uno dei periodi più fertili per la città. In quasi 1000 anni, dagli anni di papa Gregorio Magno al primo Giubileo del 1300, Roma fu faro d'Europa e città cardine per la Cristianità, sede di imperatori e regnanti e meta di numerosi pellegrini (i "romei"), re, intellettuali, prelati, provenienti dalle regioni più lontane.

Il percorso espositivo, articolato in 9 sezioni, con oltre 160 opere tra mosaici, affreschi e opere mobili, nasce con lo scopo di far conoscere aspetti poco noti del patrimonio dell'Urbe.

Il visitatore, come nelle vesti del pellegrino medievale, scopre i luoghi più iconici della città, basiliche, palazzi, ma anche il contesto ambientale, oggi modificato, caratterizzato dal corso del Tevere con i suoi porti e ponti.

Nella prima sezione "In viaggio verso Roma: i pellegrini" viene illustrato come Roma fu uno dei centri maggiori di pellegrinaggio, insieme a Gerusalemme e a Santiago di Compostela, dove i fedeli giungevano per ammirare le prime testimonianze del Cristianesimo e pregare sulle tombe degli apostoli e dei martiri. Dall'XI secolo si configurò una vera e propria uniforme del pellegrino, benedetta prima della partenza, per essere facilmente riconosciuto negli *hospitalia* dove poteva rifocillarsi o curarsi, se infermo. Tra gli oggetti esposti, alcune monete straniere, un *Libro del pellegrino* e l'*Altare portatile di San Gregorio Nazianzeno*.

Dal 1300, quando Bonifacio VIII indisse il primo Giubileo, Roma fu invasa da folle di pellegrini per ottenere l'indulgenza plenaria.



Sala dedicata alla basilica di S. Pietro

La seconda sezione della mostra "Le grandi basiliche" è dedicata proprio ai luoghi più iconici della Roma medievale e tappe obbligatorie per i pellegrini, ossia le quattro basiliche papali (così dette per il privilegio di avere una porta santa e l'altare papale): **San Pietro in Vaticano**, sorta sulla tomba di Pietro, **San Giovanni in Laterano**, prima basilica cristiana, cattedrale di Roma e sede dei pontefici durante il Medioevo, **San Paolo fuori le mura**, sulla via Ostiense, memoria dell'Apostolo delle Genti, e **Santa Maria Maggiore**, all'Esquilino, custode delle reliquie del Presepe e prima basilica dedicata alla Vergine. Durante il Medioevo, le basiliche di S. Giovanni, S. Maria Maggiore e S. Pietro costituivano i vertici di una sorta di triangolo virtuale: alcune processioni si svolgevano da una basilica all'altra, come quella della notte tra il 14 e il 15 agosto, quando il papa e il suo corteo portavano l'icona del Salvatore del *Sancta Sanctorum* lateranense fino alla chiesa dell'Esquilino, dove era custodita l'icona della *Salus Populi Romani*.

Oppure quelle che conducevano il nuovo pontefice dal Laterano al Vaticano e viceversa in occasione della sua consecrazione e del suo insediamento.

Delle quattro basiliche vengono evidenziati gli aspetti medievali attraverso frammenti di dipinti, mosaici, acquerelli. Nella sala dedicata alla basilica di S. Pietro, frammenti che si salvarono dalla demolizione del vecchio edificio costantiniano voluta da Giulio II nel 1506: un mosaico dell'antica abside con il ritratto di **Innocenzo III**, gli affreschi del quadripartito raffiguranti **San Pietro e San Paolo**, un mosaico dell'antica facciata di **Gregorio IX** e quello con di **Testa virile (San Luca evangelista)**, immagine guida della mostra. L'aspetto dell'edificio può essere ipoteticamente ricostruito grazie ai dati emersi negli scavi degli anni Quaranta, e a fonti come il *Liber Pontificalis*, piante e acquerelli.

Della basilica di S. Giovanni vengono mostrati un *calco ottocentesco di San Simone* della decorazione absidale, un acquerello con **Bonifacio VIII nella**



Calchi di presepe nella sala dedicata a S. Maria Maggiore

Loggia delle benedizioni del Laterano, mosaici dal Triclinio Lateranense di teste di apostoli, un olio seicentesco con veduta della basilica.

Nella sala sulla basilica di S. Paolo, notevoli un acquerello e un olio del 1823 che mostrano una *veduta della basilica* durante e dopo l'incendio che la devastò; la **Bibbia** del re Carlo il Calvo databile tra l'866 e l'875 e un **clipeo** duecentesco con ritratto del pontefice.

Della basilica di S. Maria Maggiore sono esposti i calchi del **Presepe di Arnolfo di Cambio**.

La terza sezione "I papi e Roma" è dedicata al rapporto secolare tra città e papato, per far conoscere al visitatore i papi più importanti del Medioevo, Gregorio Magno, Leone III, Innocenzo III e Bonifacio VIII. Si possono ammirare mosaici (*L'Adorazione dei Magi*, da Santa Maria in Cosmedin, la *Vergine Maria della Natività* e la *Lavanda del Bambino*, dall'oratorio di Giovanni VII a San Pietro), la *piattaforma di ambone* da S. Maria Antiqua nel Foro Romano e numerosi oggetti mobili, tra cui denari, ori, preziosi reliquiari (ad esempio di *San Matteo, del capo di Sant'Agnes, del dito di Sant'Andrea*) e suppellettili sacre, come la *custodia cruciforme di papa Pasquale I*, parte della pergamena dell'*Exultet* e un *lezionario per la festa di San Benedetto, Mauro e Scolastica* dall'antica abbazia medievale di Montecassino, o miniature, come il *Codice di San Giorgio*, con l'incipit della messa di San Giorgio.

La sala sullo *spazio sacro* è scenograficamente dedicata a un'ideale passeggiata nello spazio sacro di una chiesa medievale, in cui sono esposti diversi oggetti mobili e di arredo liturgico, come dei **bacini ceramici** della metà del XII secolo, un **Rosone** in



Rosone in marmo, da San Nicola de Calcarario

marmo del XIII secolo da S. Nicola de Calcarario, un **Crocifisso** dipinto dal Convento di S. Sisto vecchio, un **pilastrino con statuetta di San Domenico**, un tabernacolo, oltre a pitture murali di santi o tondi (con Mosè, con il Battesimo di Cristo).

Si prosegue poi con un approfondimento della devozione popolare romana, sulla venerazione che derivava da leggende e miracoli da parte dei fedeli verso le icone, in particolare le **icone mariane**, ancora oggi custodite nelle chiese della città, come le varie pitture della **Madonna con bambino** e la **Madonna della Catena** di S. Silvestro al Quirinale, il cui appellativo si deve alla prodigiosa guarigione, a metà del XVII secolo, di un indemoniato.

Un "**caso emblematico**", nella sesta sezione, è quello dedicato alla decorazione ad affresco dei patriarchi, di metà XII secolo, proveniente dalla basilica di Santa Croce in Gerusalemme.

Frammenti di vita quotidiana rivivono nella sezione dedicata agli "**Scavi nella Crypta Balbi**", che hanno riportato alla luce impianti produttivi e un'officina del VII secolo, scoprendo un settore della città legata alla produzione e diffusione di manufatti.

L'ottava sezione, "**Un intreccio di culture**", mostra come Roma sia da sempre luogo di incontro di diversi popoli e tradizioni culturali, tra cui la comunità ebraica, la più antica, presente in città dal II secolo a.C. e testimoniata da diversi manoscritti, codici della Bibbia e la **Vita Nili**, una biografia agiografica di San Nilo di Rossano, fondatore dell'Abbazia di rito bizantino a Grottaferrata.

Al termine del percorso espositivo, la sezione "**Scorci di Roma medievale**" è dedicata all'area del Campidoglio e a come doveva apparire la città agli occhi di un cittadino o visitatore nel Medioevo: una città totalmente diversa da oggi, con le sue **case-torri** dei **barones**, da cui controllavano la città (come la **Torre delle Milizie** o la **Torre detta di Belisario** nell'isola Tiberina), e il cui assetto urbanistico è sempre stata caratterizzata dal percorso del Tevere e dall'Aniene. Prima della costruzione dei grandi muraglioni nell'800, il Tevere era la via di comunicazione più usata, sia per i trasporti di merci, sia per i passeggeri da un lato all'altro della città. Le due rive erano dotate di moli d'attracco, magazzini, mulini che e abitazioni. Nella sala sono esposte diverse vedute del fiume, ponti e porti.

Fino al 16/04/2023: Museo di Roma, Palazzo Braschi, Piazza San Pantaleo, 10; Orario: Mart.-Dom. 10.00-19.00; Biglietti: Intero € 11,00/ Ridotto € 9,00. Info: 060608 - www.museodiroma.it

(© Particolari di foto da Ufficio Stampa Zetema Progetto Cultura)



MOSTRE ARCHEOLOGIA

La Roma della Repubblica

Fino al 24/09/2023: Musei Capitolini, Palazzo Caffarelli - Terzo piano, Piazza del Campidoglio 1; Orario: Tutti i giorni 9:30-19:30; Biglietti: Intero € 16,00 / Ridotto € 14,00. Info: 060608 - www.museicapitolini.org

L'esposizione attraverso circa 1800 opere (tra cui manufatti in bronzo, pietra locale, marmo, terracotta, ceramica, per la prima volta esposti dopo restauro), vuole raccontare le trasformazioni della società romana nel corso dei cinque secoli di Repubblica fino all'inizio dell'Impero. Si articola in 3 sezioni principali: Santuari e palazzi, Produzioni e commerci, Manifestazioni di identità, prestigio e ascesa sociale.

Il viaggio di Enea. Da Troia a Roma

Fino al 10/04/2023: Tempio di Romolo nel Foro Romano; Orario: 9.30 - 16.00; Biglietti: Intero € 16,00/ Ridotto € 2,00. Info: parcolosse.it

La storia di Enea è presentata attraverso 24 opere databili fra il VII secolo a.C. e l'età imperiale, esposti secondo percorsi tematici principali: l'iconografia di Enea, suo padre Anchise, e sua madre la dea Afrodite; il giudizio di Paride e l'amore fra Paride ed Elena; le raffigurazioni della guerra di Troia; il Palladio; lo sbarco nel Lazio e la fondazione di *Lavinium*, dove le scoperte archeologiche hanno dato prove concrete al mito. Tra i reperti in mostra, il cratere apulo a figure rosse raffigurante Achille che trascina il cadavere di Ettore, due affreschi a Pompei con una rara raffigurazione del cavallo di Troia trascinato all'interno della città, le statue in terracotta dal santuario di Minerva a *Lavinium*.

Cursus Honorum. Il governo di Roma prima di Cesare

Fino al 23/04/2023: Musei Capitolini, Palazzo dei Conservatori, Piazza del Campidoglio, 1; Orario: Tutti i giorni 9:30-19:30; Biglietti: Intero € 16,00 / Ridotto € 14,00. Info: 060608 - www.museicapitolini.org

Attraverso un percorso multimediale, sono rievocate le magistrature di età repubblicana.

Sono cinque i personaggi (4 uomini e 1 donna) raffigurati in altrettante statue a raccontare la vita politica della Roma repubblicana: episodi di guerra e conquiste, il diritto di conservare i ritratti degli antenati (*lo ius imaginum*), i monumenti funerari, e le caratteristiche delle magistrature romane e le regole per accedervi.

MOSTRE ARTE

Van Gogh

Fino al 26/03/2023: Palazzo Bonaparte, Piazza Venezia 5; Orario: Lun.-Ven. 9:00-19:00 / Sab.-Dom. 9:00-21:00; Biglietti: Intero € 23,50. Info: 068715111 - www.mostrepalazzobonaparte.it/

In occasione della vigilia dei 170 anni dalla nascita di Van Gogh (30 marzo 1853), il Palazzo Bonaparte ospita la mostra dedicata all'artista. Attraverso le sue opere più famose, tra cui l'Autoritratto, verrà raccontata la vita del pittore olandese, tanto tormentata, tra attacchi di follia, ricoveri fino al suicidio, ma che ha restituito grandi capolavori accompagnati da suoi scritti, come le "Lettere" al fratello. 60 opere, accompagnate da testimonianze biografiche, esposte in un percorso cronologico che fa riferimento ai periodi e ai luoghi dove il pittore visse: da quello olandese, al soggiorno parigino, a quello ad Arles, fino a St. Ruy e Auvers-Sur-Oise, dove mise fine alla sua tormentata vita.

Sentenze Condominio eoltre

A cura di Gerardo Teta



I locali sotterranei privati, come le autorimesse, spesso hanno come copertura il cortile condominiale o un giardino privato.

Questi potrebbero avere necessità di riparazioni, in questo caso a chi spettano le spese?

Se la copertura è di accesso all'edificio condominiale, partecipano tutti i condomini, soprattutto nel caso in cui il cortile serva anche al passaggio e parcheggio di autoveicoli. Si applica l'art. 1125 c.c., per cui metà delle spese spettano al proprietario del locale. La situazione invece cambia qualora si trattasse di un cortile/giardino privato.

Una recente *sentenza del 3 febbraio 2023, n. 1869 del*

Spese giardino-cortile sopra autorimessa addebito in parti uguali

Tribunale di Roma, affronta questa questione.

Un condomino impugnava una delibera assembleare per avergli addebitato totalmente i lavori di impermeabilizzazione del giardino privato, soprastante l'autorimessa, sulla base del Regolamento condominiale. Secondo gli altri condomini le infiltrazioni d'acqua nell'autorimessa provenivano, oltre che dal vialetto condominiale di accesso, dai sovrastanti terrazzi/giardini e da vizi e carenze costruttive addebitabili all'impresa cos-

truttrice. Il tecnico incaricato dal condominio ha accertato carenze di manutenzione.

Il Tribunale di Roma ha dunque ritenuto che per la ripartizione delle spese andrebbe applicato l'art. 1125 c.c.:

"Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del

proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto".

Dunque, le spese per l'impermeabilizzazione, vanno ripartite in parti uguali tra i proprietari dei giardini-cortili privati e i titolari delle autorimesse, mentre le spese per la copertura del pavimento sono a carico del proprietario esclusivo del giardino-cortile.

Invece sono a carico del proprietari dei garage le spese per l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Illegittima l'apertura di una finestra sulla facciata esterna del condominio

L'apertura di una finestra sulla facciata esterna del condominio non può essere legittima se altera il decoro architettonico dell'edificio e/o può recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato.

Se ne è parlato nella *sentenza del Tribunale di Torino n. 4433/2022*, che cita l'art. 1102 c.c., secondo cui "il condomino può ser-

virsi della cosa comune, apportando anche modifiche, a sue spese, laddove necessarie al migliore godimento della cosa".

Inoltre, "secondo la Cassazione, gli interventi sul muro comune, come ad esempio l'apertura di una finestra sul muro perimetrale condominiale o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono opere da considerare totalmente legittime dato che le stesse, non vanno in nessun modo ad incidere sulla destinazione del muro che risulta essere un bene comune ai sensi dell'art 1117 c.c." Ma ci sono dei limiti.

In questo caso, la finestra non altera la destinazione del muro, né pregiudica la

sicurezza, secondo la CTU: si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria, da effettuare con presentazione di una SCIA al Comune.

Il Giudice però ha notato come l'apertura della finestra abbia alterato le linee e le simmetrie dell'edificio. Inoltre, non essendoci stati già pregressi interventi sull'aspetto della facciata, risulta in *disarmonia* rispetto alle altre finestre e viene pregiudicato così il decoro architettonico.

In aggiunta a ciò, l'intervento, senza una autorizzazione dell'Amministratore, sarebbe espressamente vietato dal Regolamento di condominio.

Pertanto è considerata illegittima l'apertura della finestra.

Arresto in flagranza per i ladri di pacchi in condominio

Come confermato dalla *sentenza della Cassazione n. 48916/2022*, riguardante il tentato furto di un pacco Amazon custodito in portineria.

È legittimo l'arresto in flagranza per chi tenta di rubare un pacco destinato a un terzo che si trova nella portineria del condominio.

I furti all'interno delle aree condominiali rientrano nella previsione dell'art. 624 bis c.p., essendo considerati luoghi di privata dimora.

"Integra il furto in abitazione art. 624 bis c.p. la sottrazione illecita di beni mobili posti all'interno di aree condominiali, anche quando le stesse non siano nella disponibilità esclusiva dei singoli condomini, ovvero la condotta di chi si impossessa di una bicicletta introducendosi nell'androne di un edificio destinato ad abitazioni, in quanto detto luogo costituisce pertinenza di privata dimora".

Per i pannelli solari non occorre l'autorizzazione dell'assemblea

Lo ha stabilito la *sentenza 1337/2023 della Cassazione*, che ricorda l'art. 1122 bis c.c., secondo cui "l'installazione su una superficie comune di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità condominiali, che non renda necessaria la modificazione delle parti comuni, può essere eseguita dal singolo condomino senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea."

Nel caso di specie, un condomino voleva installare 12 pannelli fotovoltaici su una parte comune del condominio, senza modificare alcuna parte comune, ma l'assemblea esprime parere contrario al progetto presentato che quindi doveva essere modificato per non pregiudicare l'uso delle parti comuni.

La Corte di Cassazione ha dichiarato che è necessario informare l'amministratore solo se sono necessarie modifiche nelle parti comuni, ma non era questo il caso.

Dunque l'assemblea non può vietare l'installazione dell'impianto fotovoltaico, né prescrivere modalità alternative di esecuzione. Infine ricorda che: "all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza o meno di pretese concrete degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c."