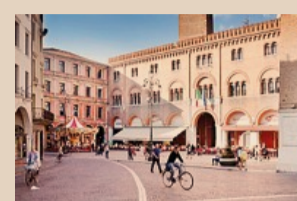


CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

In breve

CONFEDILIZIA
Città rivitalizzata,
accordo a Treviso



Stop ai negozi sfitti, alle vie in degrado, ai quartieri desolati senza vetrine e senza servizi. Un protocollo di intesa siglato tra Confcommercio, Confedilizia col patrocinio del Comune di Treviso diventa buona prassi per la rivitalizzazione della città, replicabile anche in altri territori. I punti salienti sono la possibilità della locazione transitoria (temporary shop da due a dodici mesi), l'impegno per ridurre il peso di tariffe e imposte nella fase iniziale delle nuove locazioni, l'incentivazione di modelli commerciali innovativi, l'avvio di ogni forma di collaborazione che possa contribuire a sostenere l'esercizio di impresa e la valorizzazione della proprietà.

CONFAT-CONSUMATORI

Patto di rispetto per ridurre le liti

Si è svolto a Parma un incontro tra la presidente di Confconsumatori Mara Colla e il presidente di Conf.a.i. Luigi A. Ciannilli, con lo scopo di ampliare l'informazione per prevenire situazioni di cattiva gestione e litigiosità nei condomini. Ma anche aumenti tariffari di servizi di pubblica utilità ingiustificati e incomprensibili. Il tutto con la finalità di giungere alla formulazione di un "patto di lealtà e rispetto", da proporre anche alle altre rispettive associazioni di settore, per ridurre i contrasti o applicare soluzioni condivise per risolvere le controversie.

Norme in cantiere. La legge italiana sui criteri costruttivi contiene misure più tolleranti rispetto a quella tedesca

Rumori in casa, limiti elevati

Delega al Governo per la revisione - Giovedì convegno Politecnico-Sole

Giorgio Campolongo

Quando, a casa nostra, siamo disturbati dal vociare o dalla Tv dei vicini, oppure dal trascinarsi delle sedie o del camminare al piano di sopra, spesso la causa non è la maleducazione delle persone, ma lo scarso isolamento acustico dei muri.

Per legge, l'isolamento acustico deve rispettare certi limiti, espressi in decibel (dB): il muro di separazione tra due appartamenti deve avere almeno 50 dB, così quando il nostro vicino parla o sentela Tv a 70 dB noi sentiamo 20 dB e non ne siamo disturbati. Ma se l'isolamento acustico fosse soltanto 40 dB, noi sentiremmo 30 dB e saremmo disturbati, soprattutto di notte, quando c'è più silenzio e vorremmo dormire. E altrettanto per il rumore dal piano di sopra. Per misurare l'isolamento del calpestio si usa una speciale macchina normalizzata, con dei martelli che battono sul pavimento, e al piano di sotto si misura il rumore, che non deve superare 63 dB.

Questo secondo la legge italiana, che è il Dpcm del 5 dicembre 1997. Ma l'equivalente tedesco (la norma DIN 4109) prescrive di non superare 53 dB per il calpestio. La differenza di 10 dB è tanta, perché corrisponde a un'intensità sonora maggiore di ben 10 volte, a causa della definizione logaritmica del decibel.

Le controversie giudiziarie sul rispetto dei limiti nei confronti dei costruttori sono molto più numerose e anche agli altri Paesi europei. Il primato italiano è certamente dovuto anche ad altri fattori: la grande litigiosità e l'inefficienza della pubblica amministrazione contro le attività rumorose.

Questo primato ha prodotto una specifica giurisprudenza (sentenze e ordinanze) numerosa, pacifica e consolidata, che fissa il limite massimo della normale tollerabilità in non più di 3 decibel oltre il rumore di fondo (cioè in assenza del rumore lamentato).

Il Dpcm del 5 dicembre 1997 è affetto da imprecisioni tecniche e incertezze nel campo di applicazione, con defatiganti discussioni

e persino liti tra consulenti tecnici, acquirenti degli immobili e costruttori edili. Il ministero dell'Ambiente da tempo redige bozze del decreto che dovrebbe sostituire l'attuale. Da ultimo, la legge 161/2014, all'articolo 19, delega al Governo emanare uno o più decreti legislativi per il riordino dei provvedimenti normativi vigenti in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitato dall'inquinamento acustico (...) e la delega scadrà il 25 novembre 2016. Nella tabella qui a fianco si possono confrontare le situazioni dei vari Paesi, e dei possibili effetti delle modifiche attualmente in discussione all'Ambiente.

Per fare il punto della situazione il Politecnico di Milano ospiterà, in collaborazione con «Il Sole 24 Ore», un dibattito di esperti della materia in una **videoconferenza** dopodomani, 28 aprile, dalle ore 14:30 alle 16:30, con possibilità di assistere in **streaming in diretta** collegandosi al link: https://www.youtube.com/watch?v=lu5smFg_L. Dopo circa mezz'ora dalla fine la videoconferenza sarà comunque disponibile allo stesso link.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



QUOTIDIANO CONDOMINIO

Accesso garantito agli studi professionali

Sul Quotidiano del Condominio tutti i giorni l'offerta del Gruppo Sole 24 Ore per amministratori e operatori. Nell'edizione online di oggi l'articolo di **Paolo Accotti** sull'accesso agli studi professionali nel condominio

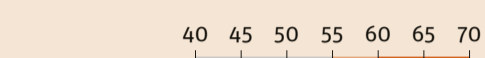
www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

La graduatoria

Dati in decibel

■ limiti più restrittivi (migliore) ■ limiti nella media ■ limiti meno restrittivi (peggiore)

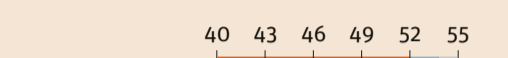
RUMORE DI CALPESTIO TRA ABITAZIONI SOVRAPPOSTE
Calpestio normalizzato L_{n,w} stimato equivalente



Austria	47
Svizzera	52
Germania	53
Norvegia	53
Finlandia	53
Estonia	53
Lituania	53
Olanda	53
Danimarca	53
Lettonia	54
Ungheria	55
Svezia	56
Belgio	57
Francia	57
Islanda	58
Polonia	58
Rep. Ceca	58
Slovacchia	58
Slovenia	58
Portogallo	60
Inghilterra	61
Irlanda	61
Italia DPCM '97	63
Spagna	64
Italia 2016*	68

(*) Proiezioni in base alle possibili modifiche normative

FONOISOLANTE TRA ABITAZIONI
Potere fonoisolante R_w stimato equivalente



Austria	55
Danimarca	55
Norvegia	55
Svezia	55
Finlandia	55
Estonia	55
Lituania	55
Belgio	54
Francia	54
Lettonia	54
Germania	53
Svizzera	53
Olanda	53
Irlanda	53
Rep. Ceca	52
Ungheria	52
Islanda	52
Slovacchia	52
Slovenia	52
Polonia	51
Spagna	51
Portogallo	51
Inghilterra	50
Italia DPCM '97	50
Italia 2016*	45

Fonte: B. Rasmussen 2009, elaborati da G. Campolongo

Creditori. Obblighi dell'amministratore

I nomi dei morosi completi di data e luogo di nascita

Marco Saraz

I dati dei condòmini morosi chiesti dai creditori devono essere completi: «La documentazione pur prodotta dall'amministratore non è sufficiente ad identificare compiutamente le parti, mancando le generalità piene e complete (...) e pertanto deve essere condannato alla produzione delle generalità complete di tutti i condòmini su cui gravano le spese richieste dal creditore». Così ha deciso il Tribunale di Tivoli, con l'ordinanza del 21 aprile 2016 segnalata dal **Centro Studi Anap**.

La giurisprudenza, quindi, delinea sempre più dettagliatamente i compiti dell'amministratore condominiale riguardo la puntuale tenuta del registro dell'anagrafe della compagine dal quale poi estrapolare i dati dei condòmini morosi da comunicare ai creditori dell'ente di gestione che ne facciano richiesta alorché insoddisfatti.

Il Tribunale civile di Tivoli con ordinanza del 21 aprile 2016, a breve distanza da un'altra recente pronuncia, torna ad affrontare il caso in cui l'amministratore di condominio «è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi» come previsto dall'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile.

Un creditore terzo del condominio, in virtù di titolo definitivamente esecutivo, vista l'inutilità degli esperimenti espropriativi forzati, invia all'amministratore richiesta di fornirgli i dati dei condòmini morosi (tutti).

L'amministratore non provvede. Da qui il giudizio in base all'articolo 702 bis del Codice civile affinché il condominio sia condannato a fornire dati e quote millesimali dei condòmini morosi.

Nel corso del giudizio il condominio produceva copia della ripartizione millesimale del rendiconto consuntivo relati-

vo al rispettivo credito; dal quale però emergono i soli cognomi dei condòmini. Ma per la difesa del creditore ciò non è sufficiente, anzi è inservibile, e insiste per la produzione di tutti i dati completi.

Alla successiva udienza il condominio produce copia della scheda anagrafica degli stessi, con cognomi e nomi, ma mancano ancora precisi dati anagrafici, sia perché in violazione delle stesse previsioni dell'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione sia perché ogni conseguente ricerca sarebbe stata impossibile o comunque gravosa.

Il condominio insiste a dire che quanto sin lì prodotto sia

DAL TRIBUNALE DI TIVOLI

Per i giudici non costituiscono giustificazione le carenze nell'anagrafe condominiale

sufficiente ed esaustivo secondo le previsioni della norma; precisando, poi, che quanto esibito rappresenta tutto ciò di cui l'amministratore è in possesso. Il difensore del ricorrente/creditore, invece, sostiene che la norma vada letta e interpretata affinché i dati siano completi dei rispettivi dati di luogo e dati di nascita, e che la circostanza secondo la quale il condominio non sia in possesso della puntuale tenuta dell'anagrafe condominiale è anzi un ulteriore inadempimento alle previsioni normative e non certo elemento giustificativo.

Il Tribunale, accogliendo integralmente la tesi della difesa del creditore, condanna quindi il condominio alla comunicazione dei relativi nominativi degli inadempienti congiuntamente ai rispettivi dati anagrafici integrali, oltre alla rifusione delle spese processuali in favore del ricorrente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA



DOPO UN ANNO È TEMPO DI BILANCI.

PIANO DELL'OPERA

1. L'attivo immobilizzato - 24/3
2. L'attivo circolante - 31/3
3. I debiti e il patrimonio netto - 7/4
4. Il conto economico e il rendiconto finanziario - 14/4
5. Le novità per il bilancio 2016 - 21/4
6. La normativa e i principi contabili - 28/4

OGNI GIOVEDÌ CON IL SOLE 24 ORE A SOLI 9,90€*

Leggi la Guida al bilancio d'esercizio, la collana del Sole 24 ORE che analizza i principi contabili attualmente in vigore, con uno sguardo alle novità introdotte dal recente "decreto bilanci". L'intera collana è disponibile sul sito www.shopping24.com

www.bilancio.ilssole24ore.com

Il Sole **24 ORE**
Il primo quotidiano digitale

www.ilssole24ore.com

* Oltre al prezzo del quotidiano, l'opera si compone di 6 volumi. La natura dell'opera si presta ad essere oggetto di nuove serie che, se realizzate dall'autore, saranno comunicate nel rispetto della vigente normativa.