

Rassegna stampa del

5 Gennaio 2016



Responsabilità. Per la Corte d'appello di Lecce obbligo di rifondere per le infiltrazioni anche se è colpa del costruttore

# Danni da costruzione? Paga il condominio

**Alessandro Gallucci**

Il proprietario dello stabile, in quanto custode del bene, è sempre responsabile dei danni provenienti dall'edificio, anche quando sono imputabili a difetti di costruzione e quindi a responsabilità di chi ha edificato il palazzo. E se i danni provengono da parti comuni di un edificio in condominio, sarà quest'ultimo che sarà tenuto a risarcire il danneggiato, sia esso un condòmino o un terzo estraneo alla compagine oltre a eliminare le cause del danno che possono provocarne altri.

Il principio di diritto, consolidato in ambito giurisprudenziale (si veda, tra le varie, la senten-

za della Cassazione 15291/2011), è stato ribadito dalla Corte di appello di Lecce con la sentenza n. 905, depositata in cancelleria il 12 novembre 2015.

Quello che i giudici affermano è semplice: il condominio è responsabile per i danni derivanti dai beni soggetti alla sua custodia ed i difetti di costruzione dello stabile debbono essere considerati ricadenti nell'ambito del suo potere d'intervento e quindi gliene sono imputabili le conseguenze dannose.

In questo caso un condòmino aveva fatto causa al condominio - in persone dell'amministratore pro-tempore - lamentando infiltrazioni alla sua unità immobi-

liare provenienti dalle parti comuni dell'edificio. All'esito del giudizio di primo grado, anche sulla base di una consulenza tecnica di ufficio (immancabile in cause di questo genere) si era accertato che le infiltrazioni provenivano dalle parti comuni - nello specifico dai muri perimetrali dello stabile - e che erano causate da vizi imputabili alla costruzione dell'edificio stesso. L'assicurazione del condominio - chiamata in causa e condannata in solido a rifondere i danni (il condominio era stato condannato anche alla eliminazione delle cause degli stessi) - non ci stava e proponeva appello. Insomma, secondo l'assicurazione, nessu-

na responsabilità poteva essere addossata al condominio per fatti riguardanti il comportamento del costruttore; a sostegno di questa tesi la convinzione che i difetti di costruzione dovessero essere considerati elementi estranei alla sfera di responsabilità del custode di un bene.

La Corte di appello di Lecce non si è trovata d'accordo con questa impostazione. Per i magistrati salentini, infatti, i vizi costruttivi non possono essere equiparati al caso fortuito, che - ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile - manda esente da responsabilità il custode per i danni provenienti dalle cose in sua custodia. I danni ascritti ai vizi edificatori, afferma la Corte di appello di Lecce, devono essere considerati conseguenza di una caratteristica intrinseca del bene (cioè il suo difetto) e come tali le conseguenze devono essere addebitate al suo custode. Tali conseguenze, conclude la Corte, vanno rintracciate nell'obbligo di risarcimento e di eliminazione della fonte del danno.

Chiaramente, il condominio ha pieno diritto di agire in rivalsa verso il costruttore per i summenzionati difetti costruttivi: i vizi che possano essere annoverati nell'ambito dei gravi difetti di costruzione comportano, in capo a chi ha costruito l'edificio, una responsabilità decennale verso il committente (o compratore, nel caso di costruttore-venditore).

di Franco Gallo e Riccardo...

**NEL PRIMO SEMESTRE 2015 EXPORT PRODOTTI PETROLIFERI -18,5%**

## Sicilia, flop energia da fonti rinnovabili produzione cresce poco, consumi in calo

**GIUSEPPE BIANCA**

PALERMO. La Sicilia cresce meno delle altre regioni italiane nella produzione di energia da fonti rinnovabili, piazzandosi al quart'ultimo posto, al di sotto della media nazionale. Un ritardo culturale, ma generato anche da scelte di indirizzo da rivedere in futuro con maggiore incisività. Non fa sconti il Rapporto Energia della Sicilia, curato dall'Osservatorio regionale.

Con l'approvazione del decreto dell'11 maggio scorso del ministero dello Sviluppo economico, il Gestore servizi energetici e l'Enea, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie e lo sviluppo sostenibile, hanno fornito i primi dati che concorrono alla verifica del raggiungimento degli obiettivi regionali di consumo di energia da rinnovabili, il cosiddetto "burden sharing".

Alla Regione siciliana è stato attribuito un obiettivo finale pari al 15,9%, da raggiungere entro il 2020, di consumo da fonti energetiche rinnovabili sul consumo finale lordo; obiettivo che dovrà essere raggiunto passando da obiettivi intermedi: 7% al 2012, 8,8% al 2014, 10,8% al 2016 e 13,1% al 2018.

Una parte degli step intermedi è stata raggiunta. La produzione da fonti energetiche rinnovabili mostra un leggero incremento rispetto al 2013, passando da 5.127,9 a 5.221,3 GWh.

La Sicilia conferma, invece, il suo ruolo di esportatrice netta di energia elettrica. I consumi elettrici sono stati pari a 19.790 GWh con un saldo in uscita di 1.492 GWh.

In Sicilia la potenza netta di energia elettrica installata è di 9.200 MW di cui 5.439 in centrali termoelettriche, 1.744 in impianti eolici, 1.295 di fotovoltaico e 722 di idroelettrico. La produzione è di 22.536 GWh, di cui

17.249 da centrali termoelettriche, 2.922 da fonte eolica, 1.893 da fonte fotovoltaica e 471 da fonte idroelettrica.

Nel primo semestre del 2015 in Sicilia si è registrata invece una forte contrazione delle esportazioni legate ai prodotti petroliferi raffinati (-18,5%), che rappresentano quasi i tre quinti di quelle totali regionali, con refluenze dirette sul Pil siciliano. L'export petrolifero è diminuito a causa della discesa dei prezzi del settore sui mercati internazionali ed al tempo stesso è scesa anche la quota di export dei prodotti raffinati verso i Paesi dell'area dell'euro (-40,8%) e verso il continente africano (-37%).

Si è avuto un incremento nelle estrazioni di greggio con un'incidenza del 20% sul quantitativo prodotto in Italia, considerando anche le coltivazioni offshore.

Per quanto riguarda il fabbisogno di gas, la Sicilia continua ad importare. Tuttavia nel periodo compreso tra il 2012 ed il 2014 è avvenuta una forte riduzione di gas importato, da 27 milioni a 13 milioni di metri cubi di gas con un calo in percentuale del 51,8%. In Sicilia si continua a consumare circa 4 milioni di metri cubi di gas naturale: il 60% è utilizzato per la produzione di energia elettrica, la parte rimanente è destinata al consumo da parte delle altre regioni, ma passa dallo stesso punto di approvvigionamento di cui si serve la Sicilia. Ammontano, invece, a 519,5 milioni di euro le risorse comunitarie da utilizzare per l'efficienza energetica, lo sfruttamento delle fonti rinnovabili e la costruzione di edifici a consumi quasi zero. Dai numeri presenti nel catasto regionale risulta che dei circa 268.000 edifici certificati, oltre il 74% è a bassa efficienza energetica.

Sarà ancora una volta il Patto dei Sindaci lo strumento operativo per accelerare concretamente sugli obiettivi prefissati. In Sicilia al Patto ha aderito il 90% dei Comuni.

**NOTA DELL'ON. RAGUSA****«Porto di Pozzallo  
progetti completati»**

POZZALLO. (m. g.) I tecnici del Genio Civile di Ragusa hanno ultimato gli elaborati progettuali per la pratica porto. A darne notizia è il deputato regionale Orazio Ragusa. "Il lavoro portato avanti con impegno - dice l'on. Ragusa - dai tecnici del Genio civile, coordinati dall'ingegnere capo Ignazio Pagano Mariano, rappresenta un risultato prezioso ai fini del completamento della pratica porto. Spetta ora al sindaco Luigi Ammatuna trasmettere al più presto gli elaborati ai competenti uffici di Roma e Palermo per le autorizzazioni di carattere ambientale". Il nuovo anno per la città marinara inizia, dunque, sotto i migliori auspici, essendo ora possibile ottenere e utilizzare entro i tempi previsti i fondi europei per la messa in sicurezza ed il potenziamento dell'importante infrastruttura.

«VIVIBLA». Il presidente dell'associazione: «Va risistemata pure la rete idrica e fognaria in via Paternò Arezzo»

## La legge sui centri storici, Biazzo: «Utilizzare i soldi per la viabilità»

●●● Dieci interventi prioritari da inserire nel capitolo di spesa della legge 61/81. Iniziando dal rifacimento della rete idrica e fognaria in via Paternò Arezzo, alla stesura di un piano d'intervento per il miglioramento della viabilità a Ragusa Ibla. L'associazione Vivibla detta le linee guida del nuovo piano di spesa seppur con una dotazione finanziaria dimezzata rispetto al passato. «Le nostre indicazioni sono chiare - spiega Gianluca Biazzo, presidente dell'associazione Vivibla - priorità assoluta l'annoso problema legato alla viabilità e ai parcheggi. Poi il rifacimen-

to della rete idrica e fognaria in via Paternò Arezzo in una zona della città in grande sofferenza. Chiediamo alla giunta e al consiglio comunale di esaminare, con attenzione, le nostre proposte che sono state redatte da un pool di professionisti con la consulenza di 180 residenti che costituiscono l'asse trainante dell'associazione nata nel settembre dello scorso anno». L'associazione dopo la positiva esperienza del presepe vivente mira alla riqualificazione di un'area dell'antica città da troppo tempo in stato di abbandono. «La strada dei mulini - aggiunge

il presidente Biazzo - l'area sottostante via del mercato è una zona di grande interesse. In quel sito si potrebbero realizzare le aree di sosta, con costi decisamente contenuti, con la scalinata di accesso al quartiere barocco». Il piano di spesa 2015 per i fondi previsti dalla legge speciale 61/81 per Ibla è stato approvato dalla giunta municipale di Ragusa, dopo aver ottenuto il parere favorevole della commissione risanamento centri storici che ha anche fornito una serie di suggerimenti in fase di redazione del documento. Il piano esitato dall'amministrazione preve-

de interventi per un importo complessivo di 2 milioni di euro, per il recupero di immobili comunali quali l'ex-palazzo Ina ed i locali dell'ex-istituto scolastico di Piazza Carmine, nonché la chiesa di Santa Maria dei Miracoli, oltre ad una serie di opere di riqualificazione di aree urbane e percorsi turistici e di manutenzione straordinaria degli immobili comunali. In programma anche l'ampliamento del giardino Ibleo, nell'area del portale di San Giorgio, la riqualificazione del sagrato della chiesa di San Tommaso, della salita del Mercato, la riqualificazione dei percorsi adiacenti la chiesa di Santa Lucia in Corso Mazzini, la bonifica del costone di Cava Velardo e la riqualificazione del percorso di Via Rosa nel Centro Storico Superiore verso Piazza San Giovanni. (MGG)

MARCELLO IGRANDI

**MESSA IN SICUREZZA.** Inviato dal Genio Civile al Comune

## Porto di Pozzallo, Ragusa: «Il progetto è già pronto»

POZZALLO

●●● Il Genio Civile di Ragusa ha ultimato gli elaborati progettuali per la messa in sicurezza del porto di Pozzallo. Ora tocca al Comune di Pozzallo attivarsi per trasmettere gli elaborati alla direzione generale per le valutazioni e autorizzazioni ambientali del ministero dell'Ambiente nonché al ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo e al servizio Vas-Via del dipartimento regionale dell'Ambiente che dovranno esprimersi nel merito. A darne notizia è il deputato regionale dell'Udc, Orazio Ragusa. «Si tratta - dice Ragusa - di un lavoro che va avanti da mesi e che adesso, grazie all'azione portata avanti dall'ingegnere capo del Genio civile di Ragusa, Ignazio Pagano Mariano, ha visto finalmente la luce. Quindi, tutti gli incartamenti di carattere tecnico sono nella disponibilità del Comu-

ne».

Ed aggiunge: «Invito perciò il sindaco Luigi Ammatuna ad attivarsi al più presto per fare in modo che gli elaborati in questione possano essere trasmessi sia a Roma che a Palermo nelle sedi competenti per potere ottenere l'autorizzazione e fare in modo che possano essere intercettati i fondi europei necessari ad assicurare l'adeguato finanziamento alle importanti opere in questione. Inutile ripetere quanto essenziale sia potere contare su strumenti del genere senza i quali non sarebbe possibile attingere alla nuova programmazione. È stato predisposto un passaggio se non epocale quantomeno di notevole rilevanza per sbloccare una fase di stallo che avrebbe rischiato di ridurre le attività portuali con grave nocimento per la crescita e lo sviluppo di tutta la nostra provincia». (68)