Sportello legale

In collaborazione con
DS DEPRESBITERIS - SCURA
Sportello legale e consulenza
sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Tra prospettive di sviluppo e realtà

Psc, Prg e Poc, quando i proprietari contribuenti non si sentono tutelati



Gentile redazione, il Psc (Piano strutturale comunale) è la "cornice" entro la quale il Comune tratta e disciplina lo sviluppo del territorio.
I cittadini proprietari, però, spesso si sentono poco tutelati, perché le proprie osservazioni alle scelte urbanistiche non sono sempre adeguatamente considerate o ricecono risposte generiche.

Il Piano strutturale comunale è uno strumento urbanistico di lungo periodo: individua le strategie di sviluppo della città, le infrastrutture principali e le destinazioni d'uso del territorio, con l'obiettivo di garantire una crescita ordinata e sostenibile. Accanto al Psc operano il Prg (oggi spesso sostituito dal Piano operativo comunale, Poc), che contiene le previsioni più dettagliate e la disciplina concreta del suolo, e strumenti attuativi come i piani particolareggiati.

È importante che i proprietari contribuenti possano partecipare attivamente alla formazione di questi strumenti, presentando osservazioni durante le fasi di adozione e approvazione. La legge prevede, infatti, che ogni osservazione venga esaminata dall'amministrazione, che deve rispondere in modo motivato. Se la risposta non è ritenuta soddisfacente, è possibile ricorrere al Tar per chiedere

Il Piano regolatore generale e il Piano operativo comunale definiscono con maggiore dettaglio la destinazione delle aree e le possibilità edificatorie, tenendo conto del Psc e delle esigenze della comunità. Le amministrazioni comunali devono garantire trasparenza, partecipazione e coerrence con la normativa regionale.

Nel caso in cui le osservazioni dei cittadini non vengano adeguatamente valutate, si può presentare ricorso al Tribunale amministrativo regionale (Tar) entro i termini di legge, chiedendo l'annullamento delle previsioni urbanistiche che risultano illegittime o sproporzionate.

È fondamentale, quindi, che i proprietari contribuenti siano informati e assistiti da professionisti, per poter partecipare in modo consapevole al processo di pianificazione del territorio e tutelare i propri diritti.

IL QUESITO/2



di **Annalisa Scura (avvocata)**

Il dilemma delle tabelle millesimali

Perché pagare più di altri se il bene comune viene utilizzato alla pari?



Perché le spese per il completamento e la manutenzione delle parti comuni devono essere ripartite secondo le tabelle millesimali, anche se l'utilizzo del bene è uguale per tutti? È una domanda che molti condomini si pongono, soprattutto quando ritengono ingiusta la quota a loro carico rispetto ad altri.

La risposta è che le tabelle millesimali sono uno strumento previsto dal Codice civile (art. 1117 e seguenti) per ripartire le spese in base al valore proporzionale delle unità immobiliari. Esse non tengono conto solo dell'uso effettivo, ma anche della destinazione, della superficie, dell'altezza e di altri criteri oggettivi stabiliti da un tecnico.

L'art. 1123 c.c. prevede che le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni siano sostenute dai condomini in proporzione al valore della loro proprietà, salvo diversa convenzione. Questo significa che, anche se tutti utilizzano allo stesso modo la scala, l'ascensore o il tetto, il contributo può variare in base al valore millesimale dell'appartamento.

È possibile modificare le tabelle millesimali solo in presenza di errori di calcolo o se vi sono cambiamenti significativi nella struttura dell'edificio, ad esempio una nuova distribuzione degli spazi o una diversa destinazione d'uso. In questi casi, è necessario l'intervento di un tecnico e l'approvazione dell'assemblea condominiale.

Se un condomino ritiene che le tabelle siano errate o non più rispondenti alla realtà, può chiedere una revisione in sede giudiziale, dimostrando l'errore o la sopravvenuta inidoneità dei criteri adottati.

In mancanza di tali condizioni, le tabelle millesimali restano vincolanti per tutti i condomini, anche se l'utilizzo del bene comune è uguale per tutti.

È importante, quindi, comprendere che la ripartizione delle spese condominiali non si basa solo sull'uso effettivo, ma sul valore proporzionale delle unità immobiliari, in relazione alle caratteristiche oggettive dell'edificio. Solo in presenza di errori o di cambiamenti rilevanti è possibile chiedere una modifica delle tabelle.

IL QUESITO/3



di **Giulia Orsatti (avvocata)**

I furbetti delle società energetiche

Risarcimenti del danno e sanzioni salate contro gli illeciti contrattuali



Non è raro che le società fornitrici di energia elettrica e gas naturale presentino pratiche commerciali scorrette o applichino condizioni contrattuali poco chiare, causando danni economici ai consumatori. Tra i casi più frequenti si segnalano fatturazioni non dovute, costi non trasparenti, mancata applicazione delle tariffe concordate e addebiti per servizi mai richiesti.

Il Codice del consumo (d.lgs. 206/2005) tutela il consumatore da queste pratiche, prevedendo il diritto al rimborso delle somme indebitamente addebitate e al risarcimento del danno, anche per il tempo e il disagio subiti. Inoltre, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Agcm) può irrogare sanzioni molto elevate alle società che adottano comportamenti scorretti o ingannevoli.

Un esempio tipico riguarda la modifica unilaterale delle condizioni contrattuali o l'attivazione di servizi aggiunti non richiesti, come polizze assicurative o servizi di assistenza, senza il consenso del cliente.

In questi casi, il consumatore può contestare la fattura, chiedere il rimborso delle somme pagate e, se del caso, rivolgersi a un'associazione di consumatori o a un professionista legale per ottenere il risarcimento del danno.

È importante conservare tutta la documentazione: contratti, bollette, comunicazioni e segnalazioni inviate alla società. Se la controversia non si risolve in modo soddisfacente, è possibile presentare un reclamo all'Agcm o avviare un'azione giudiziaria.

Le sanzioni amministrative per le società che violano la normativa possono essere molto severe, arrivando a milioni di euro, soprattutto nei casi di pratiche commerciali aggressive o di clausole vessatorie.

Il consumatore, quindi, non è solo: esistono strumenti efficaci per difendersi e ottenere il rimborso delle somme non dovute, oltre al risarcimento del danno per i disagi subiti. La trasparenza e la correttezza contrattuale sono diritti fondamentali, che le società energetiche devono sempre rispettare.