Sportello legale

Con il contributo di
DS Depresbiteris – Scura Studio Legale

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Domenico Nicosia (avvocato)**

Quando c'è l'obbligo di indennità

I rapporti col condominio in caso di sopraelevazione dell'ultimo piano



Sono proprietario di un appartamento all'ultimo piano di un condominio con una soffitta di mia proprietà, che si estende lo la mansione. Io la vorrei trasformare in un'unità abitativa e sopraelevare, ma mi dicono che dovrei pagare l'indennità prevista. Hai o no il diritto di sopraelevare, ma senza sopraelevazione, devo o no corrispondere l'indennità agli altri in piani.

G. F. da Livorno

L'articolo 1127 del Codice Civile riconosce al proprietario del o dell'ultimo piano o del soffitto il diritto di sopraelevare, costruire nuovi piani o realizzare manufatti strutturali per ampliare il proprio immobile, senza necessità del consenso degli altri condomini, d'overso si tenere in conto, però, per il principio di non alterare la stabilità e la sicurezza dell'edificio.

Alcune delle innovazioni delm l'art. 1120 devono essere applicabili anche in contesto di condominio, purché non si mutino la destinazione d'uso e non siano danneggiati i diritti degli altri condomnii sulle parti comuni. In tali casi, si richiede una valutazione particolare del rispetto delle norme urbanistiche ambientali, culturali, urbanistiche e urbanistiche.

La case, il diritto di sopraelevazione consente il proprietario dell'ultimo piano può sfruttare il proprio dell'edificio. Tuttavia, può comportare lo spostamento di impianti, servizi e parti comuni e, nonme antisismiche. È fondamentale anche valutare la realizzabilità tecnica dell'intervento, che potrebbe richiedere un'analisi statica e strutturale dell'edificio, specie se si interviene su parti comuni.

Tuttavia, il diritto di sopraelevazione non è assoluto. La costruzione di nuovi piani o la modifica dell'edificio può comportare lo spostamento di impianti, servizi e parti comuni e, nonmeca., oltre di commio. Le nor le hacce dele ouuumte dite tontuta dele valute e tationt a pertanto, è prevista l'obbligo di corrispondere un'indennità a favore degli altri condomini per il pregiudizio eventualmente arrecato. L'indennità ha lo scopo di compensare la diminuzione del valore delle unità immobiliari sottostanti, la lesione del diritto di godimento delle parti comuni e le eventuali limitazioni di luce, aria e veduta.

La quantificazione dell'indennità avviene secondo criteri oggettivi, tenendo conto del valore dell'immobile, dell'entità dei lavori e del danno effettivamente subito. La giurisprudenza ha precisato che l'indennità non è dovuta quando la sopraelevazione non comporta una riduzione apprezzabile del valore delle unità immobiliari sostanti o non incide in modo significativo sul loro godimento significativo sul loro godimento (Cass. Sez. Unite, 3605/2004), ma in genere è dovuta quando si determina una pregiudiziale limitazione.

In ogni caso, il proprietario deve verificare il rispetto delle normative urbanistiche locali, le autorizzazioni edilizie e l'osservanza delle distanze minime tra edifici, oltre al rispetto delle norme antisismiche. È fondamentale anche valutare la realizzabilità tecnica dell'intervento, che potrebbe richiedere un'analisi statica e strutturale dell'edificio, specie se si interviene su parti comuni.

Infine, nel caso in cui la sopraelevazione comprometta l'uso delle cose comuni o implichi modifiche agli impianti condominiali, sarà necessario un accordo con gli altri condo-

IL QUESITO/2



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Il caso in cui può scattare il diniego

Come farsi liquidare dalla banca cooperativa le quote di un defunto



Ho ricevuto una e-mail dalla mia banca con cui mi dicevano che non mi avrebbero liquidato le quote di mio padre. Lui era mio socio e alla sua morte ho diritto io a tale liquidazione o ci sono altri eredi?

Giuseppe

La normativa che regola le società cooperative di credito stabilisce che la morte di un socio comporta la trasmissione delle sue quote ai legittimi eredi, secondo le regole generali della successione. Le quote non si estinguono, ma vengono trasferite a coloro che subentrano nel patrimonio del defunto, salvo le eventuali limitazioni previste dallo statuto della banca cooperativa.

In linea generale, lo statuto della banca può prevedere particolari condizioni per la liquidazione delle quote, come il diritto di recesso da parte dell'ente o la necessità di una specifica delibera del Consiglio di amministrazione. In molti casi, le banche cooperative prevedono che, in caso di morte del socio, gli eredi possano ottenere la liquidazione delle quote solo dopo l'approvazione del bilancio dell'esercizio in cui è avvenuto il decesso, in nel rispetto dei limiti previsti ottenere la liquidazione delle quote solo dopo l'approvazione del bilancio dell'esercizio in cui è avvenuto il decesso, nel rispetto dei limiti previsti dallo statuto e dalla normativa di vigilanza.

L'articolo 2514 del Codice Civile stabilisce che, salvo diversa disposizione statutaria, il socio cooperatore non può trasferire le proprie quote se non con l'autorizzazione dell'organo amministrativo.

Alla morte del socio, la iquda comunica quirtui e sestrtare alla basmette agli eredi ner ca banca subordinare comunque delle quote alla verifi statutarie o normative dei specifiche. Se gli eredi soddis-Alla morte leosocio, la qualità di socio si trasmette agli eredi, ma la banca può subordinare la liquidazione delle quoute verifica della sussistenza dei requisiti previsti dallo statuto ed dalla normativa di settore.

La banca, tuttavia, non può negare la liquidazione in modo arbitrario: eventuali dinieghi devono essere adeguatamente motivata e basarsi su disposizioni statutarie o normative specifiche. Se gli eredi soddisfano tutte le condizioni richieste, la banca è tenuta a procedere alla liquidazione delle quote, tenendo conto del valore effettivo delle stesse, determinato sulla base del patrimonio della cooperativa e delle risultanze di bilancio.

In caso di rifiuto ingiustificato, gli eredi possono chiedere un intervento dell'Arbitro bancario finanziario o, se necessario, adire l'autorità giudiziaria per ottenere il riconoscimento del diritto alla liquidazione. È consigliabile presentare alla banca la documentazione comprovante la qualità di eredi (dichiarazione di successione, certificato di morte, eventuale atto notorio) e verificare attentamente le clausole statutarie della cooperativa per conoscere tempi e modalità di pagamento.

IL QUESITO/3



di **Giulia Orsatti (avvocata)**

Contenzioso col fornitore di energia

Ottomila euro in bolletta dopo la sostituzione del contatore guasto



Per la mia attività ho stipulato un contratto di fornitura di energia elettrica. Qualche mese fa, a causa di un malfunzionamento contatore, la società fornitrice ha sostituito il misuratore. Dopo alcuni mesi mi è arrivata una bolletta di oltre ottomila euro. È possibile che, dopo quasi 30 anni di fornitura, mi venga richiesto un importo così elevato?

Beatrice da Pistoia

Il contratto di fornitura di energia elettrica è disciplinato dall'articolo 1559 del Codice Civile, che definisce il "contratto di somministrazione". In base a tale normativa, il fornitore è tenuto a garantire la continuità del servizio e la corretta misurazione dei consumi, mentre il cliente deve corrispondere il prezzo per l'energia effettivamente utilizzata (art. 1562 c.c.).

Nel caso di contatore guasto o malfunzionante, il fornitore ha l'obbligo di procedere alla sostituzione e, se necessario, di stimare i consumi sulla base delle letture pregresse e dei dati storici, nel rispetto del principio di buona fede e trasparenza contrattuale. L'Arera (Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente) ha stabilito che la ricostruzione dei consumi in caso di guasto del misuratore deve avvenire con criteri oggettivi e documentabili, evitando stime arbitrarie o eccessivamente penalizzanti per il cliente.

L'importo richiesto, se eccessivamente elevato rispetto ai consumi abituali, può essere contestato. È possibile chiedere al fornitore la verifica della correttezza della ricostruzione dei consumi e la presentazione della documentazione a supporto, come le letture storiche, i dati tecnici del contatore sostituito e i criteri di calcolo utilizzati.

L'importo richiesto, se eccessivamente elevato rispetto ai consumi abituali, può essere contestato. È possibile chiedere al fornitore la verifica della correttezza della ricostruzione dei consumi e la presentazione della documentazione a supporto, come le letture storiche, i dati tecnici del contatore sostituito e i criteri di calcolo utilizzati.

Qualora la società non fornisca un riscontro soddisfacente, il cliente può presentare un reclamo scritto al fornitore e, in caso di mancata soluzione, rivolgersi al Servizio Conciliazione dell'Arera, che offre una procedura gratuita e semplificata per la risoluzione delle controversie tra utenti e operatori. In alternativa, è possibile adire il giudice di pace dell'addebito e ottenere un eventuale ricalcolo dell'importo dovuto.

È importante agire tempestivamente, poiché le fatture per la fornitura di energia elettrica sono soggette a termini di prescrizione (generalmente due anni per i consumi ordinari e cinque anni per i casi di dolo). Inoltre, la giurisprudenza riconosce il diritto del cliente a non pagare importi non dovuti, specie quando il disservizio è imputabile al fornitore e non vi è stata una reale possibilità di controllo dei consumi.