

senza aver preventivamente sentito gli altri comproprietari (e la relativa maggioranza).

**[2590]**

## OPERE IMPROPROROGABILI E INTEGRAZIONE DEL CANONE

■ Nel contratto di affitto è inserita una clausola in base alla quale, se vengono eseguite opere improrogabili per conservare la destinazione dell'immobile, evitare maggiori danni che ne compromettano l'uso a cui è adibito, o per straordinaria manutenzione, ristrutturazione e rinnovo impianti, il canone verrà integrato con un aumento dell'interesse legale sul capitale impegnato. Non è la stessa fattispecie dell'articolo 23 della legge 392/78, che è stato abrogato? È valida la clausola citata, anche se non fa riferimento direttamente alla suddetta legge? E il contratto? Quali sono le opere che rientrano in questa clausola?

Camilla Cardone - VERONA

**L**ettore non riporta in modo puntuale il testo della clausola contrattuale, rendendo difficoltosa la risposta. In ogni caso, ipotizzando che in un contratto di locazione libero, stipulato a norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, con durata di quattro anni più quattro, sia inserita una clausola riproduttiva dell'articolo 23 della legge 392/78, questa è comunque valida e vincolante, non rientrando - a nostro giudizio - nella sanzione di nullità di cui all'articolo 13, comma 1, della legge 431/98. Quest'ultimo dispone infatti che «è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato». Conseguentemente, deve ritenersi valido e vincolante anche il contratto di locazione.

L'articolo 23 della legge 392/78 - abrogato dall'articolo 14 della legge 431/98 - dispone che, «quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impegnato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite».

In tema, la Suprema corte ha avuto modo di puntualizzare che «l'articolo 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392, prevede due ipotesi alternative e non dipendenti l'una dall'altra per conseguire l'integrazione del canone, quella in cui siano state compiute opere improrogabili, necessarie per conservare al bene locato la sua destinazione

o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui il bene è adibito, e quella in cui siano state compiute opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità. Peraltro, la diretta incidenza dei lavori condominiali sul godimento dell'unità locata non costituisce un requisito necessario per ottenere l'integrazione» (si veda Cassazione 23 novembre 1998, numero 11857).

Ne consegue che il locatore può conseguire l'integrazione del canone, esemplificativamente, in caso di ristrutturazione del tetto ammalorato, di ristrutturazione della pavimentazione ormai vetusta, di ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento non più funzionante, di ristrutturazione dei serramenti danneggiati dalle intemperie e non più idonei eccetera).

A cura di Matteo Rezzonico

## PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

**[2591]**

### ACCESSO AGLI ATTI, CONSENTITO L'«ANONIMATO»

■ Nel caso di accesso agli atti, qualora si dovesse procedere alla notifica al controinteressato, a parte gli atti pubblicati nell'albo pretorio (provvedimenti unici dello Sportello unico attività produttive, che sostituiscono le autorizzazioni e concessioni edilizie), nella notifica dev'essere indicato chi richiede l'accesso? Oppure si può semplicemente comunicare che è stata fatta una richiesta di accesso senza specificare da chi proviene?

G.S. - CAGLIARI

**S**i ritiene che si possa richiamare un principio guida in materia di accesso e riservatezza dei dati personali, che è quello della pertinenza e della stretta necessità della comunicazione e del suo contenuto. L'avviso può, quindi, essere fatto omettendo il nominativo del richiedente, che potrà semmai essere fornito in un secondo tempo sulla base di una specifica istanza, che dovrà essere adeguatamente motivata e valutata.

**[2592]**

### INCARICHI CONFERITI SECONDO LEGGI E REGOLAMENTI

■ Avrei bisogno di sapere quali conseguenze comporta, ai fini della responsabilità amministrativa della Pa, l'attribuzione illecita di un incarico al dirigente pubblico. E quando tale attribuzione può dirsi illecita?

D.B. - VICENZA

**P**iù che riferirsi a un'attribuzione illecita, si può dire che ogni conferimento di incarico deve rispettare i limiti di legge e di regolamento, disciplinanti ogni tipologia di ente, e deve svolgersi nel rispetto dei canoni generali di trasparenza e di buon andamento della Pa.

In caso contrario, oltre alla possibilità che la delibera venga contestata in giudizio da chi ne abbia interesse, sussiste senz'altro uno dei presupposti per contestare la responsabilità amministrativa per danno erariale da parte della competente Procura della Corte dei conti.

[2593]

## BONIFICA IN DANNO: COME SI ANNOTA L'ONERE REALE

■ Nel caso la pubblica amministrazione effettui la bonifica di un sito contaminato in danno ai soggetti responsabili, è anche obbligata a iscrivere l'onere reale sul sito. Mi sembra di capire che l'amministrazione che procede alla bonifica in danno, in questo caso la Regione, debba comunicare al Comune l'obbligo di iscrivere sul certificato urbanistico la presenza dell'onere reale a progetto operativo approvato. È corretto?

Inoltre, l'onere reale deve anche essere iscritto presso la Conservatoria competente per territorio?

Infine, se il sito da bonificare consta di aree industriali con capannoni e immobili fuori terra, l'onere reale riguarda anche tali strutture?

A.B. - FIRENZE

**L'**onere reale è posto dalla legge e richiede senz'altro la sua formalizzazione nei pubblici registri immobiliari (Conservatoria) e la presa d'atto da parte del Comune per l'indicazione del medesimo vincolo all'atto del rilascio di un certificato urbanistico, come prevede espressamente l'articolo 253 del Dlgs 152/2006. Quanto all'estensione del sito contaminato, non si ritiene che dalla definizione legale si possa trarre la conclusione proposta dal lettore, ma che debba essere rispettato il perimetro delle aree oggetto dell'intervento di bonifica quali risultano dal progetto approvato.

[2594]

## DISSENSO DA MANIFESTARE NELLA CONFERENZA DI SERVIZI

■ L'articolo 14-quater della legge 241 del 1990 sancisce, tra l'altro, che «...il dissenso di uno o più rappresentanti delle amministrazioni ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale... a pena di inammissibilità, deve essere manifestato nella conferenza di servizi, deve essere

congruamente motivato...».

Questo significa che l'ente che ha espresso il parere contrario deve essere presente alla conferenza di servizi "fisicamente", al fine di esprimere, in contraddittorio con tecnico, impresa e tutti i partecipanti, i motivi del proprio parere contrario? A un corso di formazione si è asserito che basta mandare un parere scritto contrario, prima della conferenza. Qual è il parere dell'esperto?

Giovanna Serri - MONSERRATO

**L'**a norma indicata dal lettore è molto precisa e non si presta a dubbi circa il vincolo a manifestare il dissenso «nella conferenza di servizi». Questa e le altre indicazioni sono dettate «a pena di inammissibilità». Si ritiene quindi che non sia validamente espresso il dissenso manifestato con modalità diverse dall'intervento all'interno della riunione della conferenza stessa.

[2595]

## DOCUMENTI INCENDIATI? C'È L'AUTOCERTIFICAZIONE

■ Nel 1931 la mia tomba di famiglia fu data in concessione dal Comune all'unica sorella di mia nonna, nata nel territorio di un altro Comune nel 1863. Poiché la concessione scade fra qualche anno, vorrei rinnovarla come attuale erede. Il mio Comune chiede uno stato di famiglia integrale della mia prozia, ma - a causa delle distruzioni provocate da un incendio - il Comune dove ella nacque non ha dati anagrafici antecedenti al 1866 e, pertanto, non può rilasciare lo stato di famiglia integrale. C'è un altro archivio, anche provinciale, che possa avere quei dati? Per dimostrare il grado di parentela, potrebbe essere valida l'autocertificazione? Più in generale, come posso risolvere la questione?

Giuseppe Pappalardo - PALERMO

**S**i ritiene che l'oggettiva impossibilità di ottenere lo stato di famiglia giustifichi la motivata produzione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che attesti il grado di parentela e la situazione della famiglia, redatto e sottoscritto con le formalità indicate dal Dpr 445 del 2000 (articoli 38 e 47). Tale produzione legittima senz'altro il rinnovo della concessione in capo al dichiarante.

[2596]

## DISTINZIONE TRA NOTIFICHE «A MANO» E POSTALI

■ Sono un messo notificatore di un Comune. Per ragioni connesse al mio ufficio, notifico atti e invio comunicazioni connesse alla notifica di atti, ai sensi, rispettivamente, degli

articoli 149 e 140 del Codice di procedura civile. La ricezione del plico che invio è costitutiva dell'impianto notificatorio. Capita che l'ubicazione dell'abitazione dei destinatari sia in zone impervie e con vie d'accesso poco praticabili con i mezzi ordinari, oppure che bisogna addentrarsi in stradine private che precedono l'accesso. L'ufficio postale, a mezzo di responsabili della distribuzione, ha spesso fatto presente oralmente che i loro regolamenti vietano ai portalettere di accedere ad aree private o percorrere stradine private o poco accessibili. È lecita questa eccezione? Se le cose stanno così, ciò potrebbe impedire, non essendoci alcuna altra soluzione, le notifiche ai sensi dell'articolo 149 del Codice di procedura civile e gli adempimenti di cui all'articolo 140 dello stesso Codice.

**S. P. - CEFALÙ**

La questione posta dal lettore sembra confondere due fattispecie ben distinte: quella della notifica in mani proprie (articolo 138 del Codice di procedura civile) e quella della notifica a mezzo del servizio postale (articolo 149 dello stesso Codice). Nel primo caso è il messo comunale che deve recarsi presso il destinatario ed effettuare tutte le operazioni previste, senza che gli si possano opporre limitazioni derivanti da eventuali norme regolamentari dettate per gli addetti del servizio postale. Quando invece si è nell'ambito della seconda disposizione richiamata, poiché il messo utilizza la posta, la consegna segue le regole proprie del relativo servizio.

**[2597]**

### **LE PRATICHE VANNO EVASE IN ORDINE CRONOLOGICO**

Un sindaco ha nominato, nell'autunno scorso, il nuovo dirigente del settore urbanistico. Dal momento della nomina lo stesso dirigente ha evaso o sta evadendo soltanto le pratiche protocollate successivamente alla sua nomina. Questo comportamento è corretto oppure il dirigente è tenuto a evadere le pratiche in ordine cronologico?

**B.L. - VITERBO**

Sicuramente l'obbligo di concludere i procedimenti prefissati da legge o da regolamento e il dovere di imparzialità impongono di evadere tutte le pratiche giacenti al momento della presa in carico, in ordine rigorosamente cronologico. La condotta segnalata può quindi essere contestata notificando un'istanza-diffida al funzionario responsabile.

A cura di **Umberto Fantigrossi**

**[2598]**

### **UN INTERESSE CONCRETO PER AVERE ACCESSO AGLI ATTI**

Come si fa a richiedere l'accesso agli atti per consultare

alcuni documenti di un ente pubblico? È necessario che sia presente (o che faccia la richiesta) un avvocato, o si può procedere personalmente?

**E.C. - ANCONA**

Ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera b della legge 241 del 7 agosto 1990, per la configurabilità del diritto di accesso agli atti esistenti presso una pubblica amministrazione è necessario essere "interessati" ossia avere un interesse concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso. La domanda va presentata all'ente pubblico personalmente dal soggetto interessato, senza necessità della presenza o dell'intervento di un legale. La richiesta di accesso, come previsto dall'articolo 25, comma 2, della citata legge 241/1990, deve poi essere motivata, nel senso che devono essere indicate le ragioni che spingono l'interessato a prendere visione degli atti amministrativi.

A cura di **Massimo Sanguini**

## **PUBBLICO IMPIEGO**

**[2599]**

### **L'ASPETTATIVA ESCLUDE ANCHE RIENTRI «PARZIALI»**

Un dipendente pubblico, in aspettativa per dottorato di ricerca senza borsa di studio ai sensi della legge 476 del 1984, con mantenimento del trattamento economico, previdenziale e di quiescenza, può nel corso dell'aspettativa prestare servizio per almeno un giorno a settimana presso l'amministrazione di appartenenza, in modo tale da poter continuare ad avere una continuità con la realtà lavorativa e non penalizzare, né economicamente né professionalmente, la stessa amministrazione? In caso di risposta affermativa, con quali modalità è possibile disciplinare tale rapporto anche a livelli assicurativi?

**D.C. - CASERTA**

Va innanzitutto precisato che la legge in argomento (modificata dall'articolo 52, comma 57, della legge 448/2001, che ha, per l'appunto, inserito la disposizione relativa alla concessione di aspettativa retribuita in caso di ammissione a corsi di dottorato senza borsa di studio con l'obbligo di ripetizione delle somme percepite in caso di cessazione dal servizio nel biennio successivo al conseguimento del dottorato) ha natura di legge speciale (Consiglio di Stato, sezione II, parere 133 del 21 gennaio 1987), circostanza che pertanto non consente interpretazioni estensive o analogiche. Ciò significa anche, in concreto, che la legge dispone solo per quanto è strettamente stabilito dalla norma stessa e in tal sen-