

I lavori nelle proprietà contermini al condominio

di Alberto DI MARTINO

Capita spesso che in un lotto adiacente al condominio vengano realizzati interventi edilizi di una certa rilevanza. Questi possono spaziare dalla realizzazione di un nuovo fabbricato ai vari interventi sull'esistente e quindi è opportuno conoscere quali possano essere le ripercussioni negative indotte dalle lavorazioni previste e come agire preventivamente al fin di evitare di precludersi l'esercizio di diritti risarcitori in caso di ripercussioni negative sul condominio che si sta amministrando.

Preliminarmente è necessario conoscere l'entità dell'intervento, anche con il ricorso dell'istituto dell'accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico comunale. È importante chiarire che ogni provvedimento autorizzativo emesso dal Comune di competenza è rilasciato "salvo i diritti di terzi", da ciò ne deriva il legittimo interesse ad acquisire compiutamente conoscenza di quanto sia previsto nel lotto confinante.

Fondamentale, quindi, in questa fase, è avvalersi di un tecnico che, sulla scorta degli elaborati progettuali, comprenda l'entità dell'intervento e rilevi eventuali criticità.

Le criticità possono essere di varia natura: distanza dai confini o dai fabbricati delle nuove costruzioni inferiore ai minimi di Legge o di norma di Piano Urbanistico (e qui si innesca il delicato concetto di pareti finestrate), scavi in prossimità del confine che potrebbero creare dissesti o influire negativamente sulla statica del fabbricato esistente, problemi di carattere idraulico per interferenze con la falda per la realizzazione di uno o più piani interrati, previsione di realizzare fondazioni profonde mediante pali battuti che implicano vibrazioni del terreno di fondazione ecc.

Qualora insorgessero dubbi su potenziali criticità sarà opportuno iniziare per tempo un contraddittorio con il Soggetto che ha in previsione di realizzare l'intervento per comprendere fino a che punto si sia tenuto conto della presenza del condominio esistente e delle eventuali ripercussioni su di esso e sui condomini a causa delle lavorazioni previste.

Fondamentale è la redazione dello stato di consistenza, da eseguirsi in contraddittorio fra due tecnici delegati dal Condominio e dal Soggetto che ha in previsione di realizzare l'intervento. Questa delicata operazione consiste nel rilievo dello stato di fatto con particolare attenzione al quadro fessurativo all'interno dei singoli vani di ciascuna unità immobiliare in modo da poter verificare e denunciare, nel

corso dei lavori o a lavori ultimati, eventuali ripercussioni negative sul fabbricato (insorgenza di crepe o fessurazioni, distacco di pavimenti o rivestimenti, difficoltà nell'apertura dei serramenti ecc.). Opportuna in questo caso è l'acquisizione di una corposa documentazione fotografica da allegare al verbale sottoscritto dai due tecnici che lo sottoscriveranno. Potrà altresì rendersi necessario rilevare la posizione esatta dei confini fra le due proprietà mediante anche picchettamento della linea di separazione e rilevare anche lo stato di salute di eventuali essenze verdi che potrebbero risentire di taglio di radici a causa degli scavi o per variazione del livello di falda ad esempio causato dall'infissione di un sistema di emungimento dell'acqua del terreno per realizzare uno scavo all'asciutto.

Qualora il Soggetto realizzatore dell'intervento si rifiutasse di collaborare alla redazione dello stato di consistenza è consigliabile procedere comunque con l'ausilio di due testimoni che lo sottoscriveranno.

Nel corso dei lavori dovrà essere sempre garantita la sicurezza dei condomini con adeguate protezioni delle aree di cantiere, regolamentazione dell'accesso dei mezzi pesanti all'area durante le ore di maggiore afflusso in entrata ed in uscita dal condominio, verifica dei raggi di influenza di gru o altri apparecchi di sollevamento con relativi carichi sospesi, limitazione della produzione di polvere e rumore ecc.

Durante i lavori ma soprattutto al termine delle operazioni ritenute invasive sarà infine opportuno, da parte del tecnico incaricato dal Condominio, verificare eventuali situazioni di criticità che dovessero essere segnalate da singoli condomini e, nel caso di effettiva sussistenza, sarà necessario denunciare il danneggiamento senza indugio per non incorrere nella prescrizione in caso di superamento dei termini temporali previsti dalla Legge. Si rammenta che tali termini temporali per la denuncia variano a seconda della tipologia dei danni stessi.

Come appare evidente da queste poche considerazioni è fondamentale farsi assistere da un tecnico qualificato che sia adeguatamente esperto di queste problematiche e di contenziosi... investire preliminarmente qualche euro può garantire da eventuali impossibilità risarcitorie in caso di insorgenza di danneggiamenti o lesioni di diritti della proprietà.

Ing. Alberto DI MARTINO