

12 maggio 2016 8:54

Aduc osservatorio Lecce – Ordinanza “antiblatte”: che cosa si può e che cosa si deve faredi [Alessandro Gallucci](#)

È dei giorni scorsi la notizia che il comune di Lecce ha emanato un'ordinanza (n. 589 del 29 aprile 2016) diretta a contrastare la proliferazione delle blatte nelle fognature a servizio dei condominii e, più in generale, dei singoli fabbricati. Un atto, questo, che era stato annunciato negli scorsi mesi dell'assessore al ramo. L'ordinanza dirigenziale entra nel dettaglio degli adempimenti (e non sono pochi) cui gli amministratori di condominio e – nel caso di edifici non condominiali – i proprietari di stabili sono tenuti in relazione agli impianti fognari di relativa competenza. È utile soffermarsi sugli aspetti secondo noi più problematici.

L'atto amministrativo fa riferimento a già programmati interventi sulla fogna pubblica che, speriamo, siano eseguiti così come programmati, altrimenti l'attività richiesta ai cittadini rischierebbe di essere inutile...costosamente inutile viste anche le sanzioni (da € 50,00 ad € 500,00).

Quanto alle imprese cui rivolgersi, è bene tenere a mente che simili attività possono essere svolte solamente da soggetti iscritti in appositi elenchi tenuti dalle locali Camere di Commercio (l. n. 82 del 1994). È bene, quindi, chiedere le conseguenti attestazioni prima di affidare l'incarico. Rispetto alle spese da sostenersi è utile che gli amministratori di condominio – laddove non si tratti di attività che è già eseguita da prima dell'obbligo (come in molti casi accade) e quindi annualmente contabilizzata – la facciano approvare dall'assemblea, prima di ordinarla. Vista la tempistica delle convocazioni dell'assemblea condominiale anche in relazione alle approvazioni delle contabilità annuali, l'emanazione dell'ordinanza nei mesi scorsi sarebbe stata probabilmente più efficace e sicuramente meno afflittiva rispetto all'organizzazione del lavoro dei cittadini. Forse il Comune è stato un po' intempestivo.

In questo contesto non è da escludersi, tuttavia, la possibilità per l'amministratore di ordinare le tre deblattizzazioni imposte dal provvedimento amministrativo (da eseguirsi tra marzo ed ottobre) con un proprio provvedimento. Non si può dubitare, infatti, che il tenore dell'ordinanza n. 589 e le relative sanzioni per i casi d'inosservanza possano far considerare l'intervento alla stregua di una manutenzione straordinaria urgente, fattispecie che la legge non confina ai soli interventi di carattere edilizio. In tal caso l'amministratore può domandare le somme ai condòmini sulla base di un proprio provvedimento e poi riferire alla prima assemblea utile (art. 1133-1135 c.c.). Nei condominii provvisti di consiglio dei condòmini è utile investire quest'organo della problematica.

Delle attività di deblattizzazione così eseguita, o dell'attestazione da parte della ditta di assenza di colonie di blatte, deve essere prodotta certificazione con obbligo a carico dell'amministratore di condominio all'ufficio protocollo del Comune di Lecce. Non è chiaro il termine, data la necessità di provvedere ai suddetti interventi fino ad ottobre. Sarebbe utile che l'amministrazione chiarisse tale aspetto per evitare duplicazioni inutili di attività a carico dell'utenza.

Quanto alle prescrizioni relative al contenuto dei regolamenti condominiali, a meno che l'atto non si riferisca alle cantine condominiali, fa sorridere che il Comune ritenga possibile che un condominio possa imporre ai propri condòmini divieti d'uso di parti di proprietà esclusiva. Il divieto contenuto in ordinanza doveva essere diretto ai condòmini e detentori di immobili, non avendo l'assemblea di condominio alcun potere in tal senso. I limiti alle facoltà d'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva devono essere contenuti in atti sottoscritti da tutti i condòmini. L'ordinanza non ha termine di durata, sicché deve ritenersi che tali adempimenti debbano essere posti in essere di anno in anno e di conseguenza gli inadempimenti possano essere sanzionati con la stessa cadenza.

Qui il testo dell'ordinanza n. 589/16 del Comune di

Lecce (<http://www.comune.lecce.it/comune/atti-e-documenti/decreti-e-ordinanze?DocumentId=210354>)