

30 ottobre 2012 0:00

Acquisto immobile e rimborso danni

Buongiorno,

Nel luglio del 2009 ho acquistato un appartamento in un condominio di nuova costruzione, direttamente dalla società immobiliare che ha progettato e sovrinteso alla sua costruzione. A causa di gravi infiltrazioni di acqua con conseguente fortissima presenza di muffa, nel corso dei primi due anni ho subito danni per un valore di circa 2.000€ a causa di diverse reimpiancature, sostituzione di mobili danneggiati ed acquisto di deumidificatori. Senza contare i danni morali dovuti ai grandi disagi.

Inoltre sono ancora da sistemare una serie di danni dovuti a scrostamenti dell'intonaco. Tutte queste problematiche sono sempre state immediatamente segnalate all'amministratore delegato dell'immobiliare, che in diverse occasioni ha compiuto dei sopralluoghi ed ha verificato di persona la situazione.

Tuttavia non sono mai riuscito ad ottenere un rimborso dei danni poichè mi veniva risposto che la causa dei lavori male eseguiti era da attribuire all'impresa alla quale l'immobiliare aveva appaltato la costruzione e che loro stessi erano già ricorsi in vertenza per altre problematiche.

Per ragioni di buon vivere, ho portato pazienza in attesa dell'evolversi della situazione. Oggi l'amministratore delegato della società immobiliare, nella veste di amministratore di condominio che sta occupando dal 2009 e con mandato fino a fine 2013, in seguito alla prima assemblea dei condomini che si è appena tenuta (dopo 3 anni ndr), mi chiede il pagamento della mia quota di spese condominiali per un importo complessivo di circa 1.500€ relativi agli anni 2009, 2010 e 2011.

Vorrei sapere se:

1- E' l'impresa che ha progettato e sovrinteso alla costruzione e dalla quale io ho acquistato a dovermi garantire l'immobile e, di conseguenza, a rimborsarmi dei danni subiti e a doversi fare carico della sistemazione di quelli ancora esistenti, oppure se effettivamente devo attendere che si risolva la vertenza tra l'immobiliare e l'impresa edile.

2- Se posso mettere in mora, tramite raccomandata, l'impresa immobiliare per intimare di eseguire i lavori di sistemazione dei danni ancora presenti.

3- Se posso rivalermi sull'immobiliare rifiutandomi di pagare la mia quota di spese condominiali, trattenendole come acconto sul rimborso dei danni subiti.

Cordiali saluti.

Guido, da Bizzarone (CO)

Risposta:

la soluzione che può seguire, a mio avviso, è più semplice.

Se i danni provengono da parti comuni agisca contro il condominio. A questo link trova il perché di questa risposta.

<http://condominiale.lavorincasa.it/2012/10/il-condominio-e-responsabile-dei-gravi-difetti-dellimmobile/>

In sostanza si faccia valere con una lettera raccomandata A/R di messa in mora:

http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida_8675.php contro il condominio.

In ogni caso deve pagare le spese condominiali (soprattutto se c'è un rendiconto assembleare di approvazione).

Ha risposto Alessandro Gallucci: <http://sosonline.aduc.it/info/gallucci.php>