

10 ottobre 2015 0:00

## Infiltrazione d'acqua: che fare?

Gentile consulente,

illustro un'annosa, irrisolta vicenda.

A seguito della trasformazione di un solaio, di proprietà del condominio, in appartamento sopra la mia abitazione, sita all'ultimo piano, veniva realizzato, sopra la mia cucina, un terrazzino, eliminando una parte del tetto. Ciò avveniva oltre 5 anni fa. Si sono manifestate ben presto infiltrazioni d'acqua piovana che, per l'inerzia della ditta costruttrice e dell'amministrazione condominiale, mi hanno costretto a un processo davanti al giudice di pace. C'è stata la perizia tecnica, sono trascorsi 4 anni in attesa della sentenza, e la situazione è peggiorata, finché una sera un grosso pezzo d'intonaco è crollato dal soffitto. Solo per un caso non si sono avuti seri danni a me e/o alla mia compagna.

E' stata quindi fatta richiesta di un intervento d'urgenza al giudice ordinario, il quale disponeva l'immediato risanamento a spese del condominio. Frattanto giungeva la sentenza del giudice di pace, che riconosceva alcuni errori costruttivi, quali il tubo di un condizionatore che forava la guaina, censurava la ditta costruttrice e mi riconosceva un risarcimento di 1200 euro. Risarcimento che mi sarebbe dovuto giungere non già dal condominio ma dalla ditta costruttrice, dal progettista e dal direttore dei lavori. Tale somma non mi è stata finora erogata: la ditta costruttrice è fallita, il progettista è morto, il direttore dei lavori non ha risposto. Il recupero di tale irrisoria cifra sarebbe più oneroso di quanto eventualmente andrei a recuperare...

Nonostante i lavori d'urgenza il problema non è risolto. Infatti, nell'autunno scorso, per forti piogge e per l'intasamento della piletta di scarico, c'è stata ancora un'infiltrazione. E' ora cambiato l'amministratore del condominio, e una perizia, disposta dalla nuova amministratrice, ha segnalato la rottura del risvolto laterale della guaina d'impermeabilizzazione. Da parte mia ho mandato una lettera di messa in mora all'amministratrice, la quale però, anziché disporre il risanamento, chiede conto alla ditta che ha eseguito i lavori d'urgenza. E questa propone una prova con acqua sul terrazzino, per verificare non si sa bene che cosa. E intanto nessun lavoro di riverniciatura della cucina è stato eseguito, a oltre un anno dall'ultima infiltrazione.

Stanti così le cose, senza l'effettiva immediata messa in sicurezza certificata del terrazzino, sarebbe mia intenzione: a) chiedere i danni di ritinteggiatura, valutati in euro 500 dallo stesso tecnico del condominio, b) chiedere i danni morali, per una cifra di 1500 euro, per i disagi finora subiti. Detrarrei tali somme dalle prossime rate condominiali. Fatti salvi ulteriori rimborsi qualora l'infiltrazione si dovesse ripetere, come da lettera di messa in mora.

Vorrei sapere in proposito la Sua opinione. Grazie e cordiali saluti  
Giuseppe, da Milano

### **Risposta:**

per quanto riguarda il recupero dei 1.200 Euro, in effetti nulla potrà fare contro una ditta fallita (se era società di capitale). Potrà invece rivalersi sugli eredi del progettista (se ne ha) e il direttore dei lavori. Dovrà essere sicuro che abbiano beni da pignorare, altrimenti l'esecuzione forzata sarà solo una inutile spesa e perdita di tempo.

Per quanto riguarda invece la riverniciatura, certamente, potrà fare richiesta di risarcimento del danno. Difficile dirle se la quantificazione dei danni morali è corretta o meno, solo lei può saperlo. Ma certamente potrà farne richiesta.