ADUC - Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori
via Cavour 68 - 50129 Firenze
www.aduc.it

25 febbraio 2017 0:00

Amministratore di condominio inadempiente

Questi i fatti:
Mia madre è proprietaria di un appartamento sito a Milano (costruito nel 1992) con un terrazzo (ad uso esclusivo) che funge da copertura dell'edificio condominiale. Tale lastrico (mai rifatto) presenta la pavimentazione completamente sollevata con diverse piastrelle rotte. A causa di queste condizioni ogni qualvolta ci sono forti temporali il soffitto del salone (sottostante il suddetto lastrico) viene infiltrato dall'acqua piovana.
Ho segnalato il fatto -tramite raccomandata A/R (rimasta ignorata)- all'Amministratore di condominio al fine di eseguire i lavori di riparazione e/o rifacimento del lastrico solare secondo il Codice Civile art. 1126.
L'Amministratore sostiene -verbalmente- che, trattandosi di problemi causati dalla mancata manutenzione ordinaria da parte nostra e concernenti la sola pavimentazione del terrazzo, le spese di rifacimento dello stesso siano interamente a carico del proprietario.
E' corretto quanto sostiene l'Amministratore del nostro condominio, ovvero che questi lavori di riparazione siano tutti a carico nostro?
A me risulta che, sia i lavori di manutenzione ordinaria, sia i lavori di manutenzione straordinaria dei lastrici solari ad uso privato, siano tutti da ripartire secondo l'art. 1126 del Codice Civile (ovvero due terzi per i condomini ed un terzo per il proprietario del lastrico).
Faccio presente che di comunicazioni scritte ne abbiamo prodotte diverse (in totale cinque) tutte rimaste inevase. Ogni volta l'Amministratore -verbalmente- trova una scusa per rinviare i lavori di sistemazione.
L'idea che ci siamo fatti è che l'Amministratore utilizzi questi atteggiamenti dilatori in quanto è convinto che a breve saremo "costretti" ad eseguire i lavori di riparazione a nostre spese, poiché il terrazzo -oggetto del contendere- è completamente inagibile e inoltre, a causa delle diverse macchie di umidità presenti nel nostro appartamento, siamo costretti a tenere le porte finestre del salone sempre aperte.
Diversamente, qualora "volessimo" (nostro malgrado) ingaggiare un contenzioso con il Condominio, contenzioso del tutto probabile, viste le resistenze poste in essere dall'Amministratore, l'iter procedurale prevederebbe -in prima istanza- l'assistenza di un Mediatore Civile e in caso di appello l'intervento di un Giudice, con evidenti ulteriori spese a nostro carico che -molto probabilmente- non saranno mai recuperate.
Del resto -per l'Amministratore- è molto più semplice "convincere" una persona (cioè il proprietario dell'appartamento) ad eseguire i lavori in proprio, piuttosto che mettere d'accordo dodici persone (cioè i condomini della nostra scala ai quali il terrazzo funge da copertura) a concorrere -quota parte- alle spese di rifacimento del terrazzo in parola, come previsto dal Codice Civile.
In conclusione, per dirimere il caso, posso citare ulteriori riferimenti normativi in materia di regolamento condominiale, nonché menzionare sentenze -passate in giudicato-?.
Cordiali saluti.
Alessandro, da Milano (MI)

Risposta:
la tesi sostenuta dall'amministratore dovrebbe almeno essere appoggiata da una perizia tecnica che prenda in esame le cause del deterioramento del manto di copertura della terrazza, che per come ci ha descritto sembra causato da un problema strutturale, piuttosto che da cattiva manutenzione ordinaria. Lei comunque deve provvedere alla riparazione della piastrellatura, indipendentemente da un accordo circa la ripartizione delle spese dell'intervento (che potra' avvenire nelle sedi opportune anche in tempi successivi), onde evitare che il permanere del guasto inneschi infiltrazioni nei locali sottostanti, con evidente richiesta di risarcimento da parte dei proprietari danneggiati.