

26 settembre 2008 0:00

Immobili: difetti di costruzione a carico degli acquirenti

Siamo acquirenti di un appartamento all'interno di un condominio la cui costruzione è stata ultimata la metà del 2005, il condominio e anche gli alloggi, non solo il mio ma anche altri, presentano vari difetti di costruzione che variano dalla muratura a impianti.

Non voglio fare tutta la lista ma voglio prendere 2 casi come esempi per comprendere come ci dobbiamo comportare.

Il primo caso riguarda l'intasamento del sifone di scarico condominiale a causa di una inadeguata costruzione del produttore, infatti la forma ricorda uno stretto e troppo profondo ferro di cavallo con conseguenza di fermo del materiale che ci entra provocando col passare del tempo ad intasamenti.

La parte in causa si è intasata 2 volte dopodichè l'amministratore ha fatto intervenire degli idraulici per la ricostruzione in maniera corretta del sifone, anche la ditta di spurgo è stata chiamata dall'amministratore, quando l'amministratore si è presentato per vedere il lavoro che stavano svolgendo gli idraulici per la ricostruzione del sifone io sono sceso a parlargli e gli dissi che questi lavori dovevano essere a carico dell'azienda costruttrice e non dei suoi personali idraulici in quanto il tutto doveva rientrare nella garanzia della costruzione, lui mi disse che ora per una questione urgente, in quanto si potrebbe di nuovo intasare e quindi richiedere l'intervento molto salato degli spurgatori, l'amministratore ha fatto eseguire il lavoro ai propri idraulici e che dopo si sarebbe fatto rivalere sull'azienda costruttrice dell'edificio.

L'altro caso invece riguarda l'impianto centralizzato della TV e del Satellitare sempre rilasciato e costruito dall'azienda costruttrice dello stabile, che si dimostra essere pessimamente realizzato ed in alcuni punti il segnale è poco più di zero, molti condomini oltre me non riescono a vedere o parzialmente o totalmente dei canali sull'impianto satellitare e l'impianto TV invece risulta mal bilanciato con perdite di segnale troppo incidenti sulla qualità della visione. Anche in questo caso l'amministratore ha chiamato un'antennista dei suoi e non quelli dell'azienda costruttrice facendo fare alcune modifiche che nel mio caso sono pure state peggiorative. Questi interventi inoltre sono pure stati messi a carico del condominio e con dei prezzi anche belli sostanziosi.

Io continuo a telefonare e a dire che i lavori devono passare in garanzia del costruttore dello stabile ed essere svolti da loro e non da terzi e che il condominio non deve sostenere alcuna spesa perchè se non mi sbaglio c'è la garanzia di 10 anni sulle parti ed impianti del condominio.

Sembra che questa cosa sono l'unico a sostenerla mentre molti condomini ignorano la possibilità di far entrare in garanzia questi interventi anche perchè l'azienda costruttrice è stata contattata più volte in passato disinteressandosi nella maniera più totale a qualsiasi intervento.

Io non ho pagato all'amministratore le spese del sifone degli spurghi e dell'impianto TV perchè secondo me è una cosa che deve essere fatta a carico all'azienda costruttrice e non dai suoi operai.

L'amministratore non ha il dovere di amministrare lo stabile e quindi anche di conoscere le varie leggi su garanzia e altro riguardante allo stabile, quindi di compito suo contattare l'azienda costruttrice e portarla in ogni modo ad adempiere ai propri doveri ?

Se lui non ne è capace noi dobbiamo pagare gli interventi dei suoi operai ?

L'amministratore in questione è il secondo che abbiamo perchè il primo che per legge spetta all'azienda costruttrice anche lui non adempiva a nessun compito, ma di certo questo non è migliore con la differenza che questo è stato deciso da noi.

Come comportarsi nei confronti dell'amministratore e dell'azienda costruttrice dello stabile ?

Confido in voi ad un'eventuale istruzione su come risolvere questa situazione

Un grosso ringraziamento per l'attenzione prestata

Davide, da Torino (TO)

Risposta:

la garanzia dei difetti e vizi dell'immobile è quella prevista e regolata dall'art. 1667 c.c. che qui le riporto:

"L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera (1668). La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza (2964), denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto

per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna (art. 181)."

La garanzia cui lei si riferisce, della durata di dieci anni, è relativa ai gravi difetti o alla rovina dell'edificio. Potrebbe forse configurarsi il grave difetto per la colonna di scarico non per l'impianto TV. In ogni caso legga l'art. 1669 c.c. per la tempistica sulla denuncia dei difetti. Tenga presente che non pagando una spesa che magari verrebbe approvata dall'assemblea, si espone al rischio di subire decreto ingiuntivo di pagamento.

Ha risposto Alessandro Gallucci: clicca qui (http://www.aduc.it/storia/curriculum_gallucci.html)