

30 gennaio 2012 0:00

Danni a terzi a seguito di lavori condominiali straordinari

In occasione di lavori di straordinaria manutenzione eseguiti nel mio appartamento l'impresa a cui ho commissionato i lavori di rifacimento dell'impianto idraulico di riscaldamento ha rilevato la presenza di tubature dell'impianto idraulico condominiale che attraversano il pavimento per diversi metri.

Ho avvisato di quanto sopra l'amministratore di condominio, e questi verbalmente, nonché a seguito di un sopralluogo effettuato dall'impresa idraulica del condominio:

1. ha dato il proprio consenso ad un intervento di sostituzione del tratto di tubatura condominiale che attraversa il mio appartamento, intervento dettato da buon senso in quanto le tubature condominiali hanno un'anzianità di servizio di circa 40 anni;
2. ha manifestato, a fronte del preventivo di fornito da me, la disponibilità del Condominio a sopportare, se non in toto almeno in parte, la spesa necessaria per l'intervento;
3. ha dato il consenso affinché i lavori sull'impianto condominiale fossero eseguiti dalla medesima Impresa già incaricata dal sottoscritto per l'esecuzione dei lavori sull'impianto idraulico di mia proprietà.

L'impresa ha eseguito i lavori in mattinata. Poco dopo si è verificata la rottura/ il cedimento di un pezzo della tubatura condominiale appena installata e messa in servizio.

A seguito della fuoriuscita d'acqua si è allagato il mio appartamento, che non sembra aver subito danni evidenti essendo un cantiere, ma soprattutto l'acqua è filtrata dal pavimento ed ha allagato l'appartamento sottostante, causando danni al momento non ancora quantificati ma comunque ingenti (al controsoffitto, al parquet, agli stipiti, ad alcuni mobili di legno).

Vorrei pertanto avere la vostra opinione sul soggetto a carico del quale vada individuata la responsabilità civile. Sinceramente io non mi considero attaccabile in ragione del fatto che l'allagamento è stato causato dalla rottura dell'impianto idraulico di proprietà del condominio e quindi la responsabilità ritengo vada individuata a carico dell'impresa esecutrice dei lavori o, al limite, nel Condominio stesso come proprietario dell'impianto.

Esiste una mia responsabilità, magari anche solo residuale? Quali azioni cautelative devo intraprendere? penso di denunciare l'evento al mio assicuratore, ma devo fare altro? Se dovessi ricevere una richiesta di danni, cosa devo fare?

Grazie mille

Lorenzo, da Lodi (LO)

Risposta:

le sue personali responsabilità nell'incidente ci appaiono meno gravi di quelle dell'impresa alla quale lei ha affidato legalmente i lavori. A lei conviene comunque denunciare il fatto alla sua assicurazione, verificando se la polizza copre quel tipo di rottura. Si consiglia di corredare la denuncia con una ampia documentazione fotografica.