21 febbraio 2014 0:00

rifacimento terrazzo condominiale

E' stato contrattualizzato nel 2013, il rifacimento del terrazzo condominiale, a causa delle infiltrazioni al piano sottostante.
Un'assemblea condomiale in dicembre 2013 ha deciso di sospendere il lavori in ritardo di consegna,a causa della stagione invernale, chiedendo alla ditta appaltatrice di intervenire per bloccare le infiltrazioni, in attesa della buona stagione. Continuando a presentarsi le infiltrazioni, la ditta chiamata ha scritto che deve effettuare un intervento sul condotto di scarico tra il bocchettone presente sul terrazzo e la colonna montante che passa in casa mia. Tale lavoro che non rientra nel contratto, si può effettuare dall'interno del mio bagno oppure dal terrazzo con un costo maggiore per quest'ultimo. L'amministratore mi ha detto che deve scegliere l'offerta più bassa e quindi farebbe intervenire nella mia abitazione.
Chiedendo parere ad altri tecnici mi hanno sconsigliato l'intervento dall'interno, ma sarebbe opportuno opportuno dall'esterno. Quindi ho chiesto all'amministratore di fare una perizia per giustificare quanto affermato dalla ditta. Ma l'amministratore è contrario dato che il costo graverebbe sul condominio.
1)Devo accettare quanto imposto dall'amministratore come soluzione ?
2)L'amministratore o il condominio possono negarmi la perizia per accertare la causa e decidere il tipo di intervento ? oppure farmela pagare solo a me ?
3)Anche se non esplicitamente riportato nel contratto, l'eventuale riparazione del condotto di scarico nel terrazzo, al di fuori del bocchettone che la ditta dice di aver sostituito, non rientrerebbe nel rifacimento del terrazzo per infiltrazioni ?
4)Tenendo presente che durante i lavori ci sono stati danni da infiltrazioni ad oggi solo visionati dalla ditta, Come posso tutelarmi a causa delle infiltrazioni e possibili ulteriori danni in attesa della prossima ripresa dei lavori in primavera ?
Ringraziandovi per il vs prezioso aiuto
Cordiali Saluti
Giuseppe

Risposta:
Lei non deve accettare quanto imposto dall'amministratore poichè, per quanto da Lei riferito, in nessuna assemblea è stato previsto un intervento presso la Sua abitazione.
L'amministratore e gli altri condomini non possono impedirLe di fare una perizia per verificare se effettivamente quanto suggerisce la ditta corrisponda al vero ma il costo di tale perizia potrebbe esserLe interamente addebitato.
Non possiamo sapere se l'operazione che vi è stata suggerita verrà fatta rientrare o meno nel rifacimento del terrazzo poichè di fatto è un intervento che è stato reso necessario dalla Vostra volontà di sospendere i lavori.
Per una Sua maggiore tutela laddove decidesse si ricorrere ad un perito gli chieda di certificare, attestare e valutare i danni che le infiltrazioni hanno procurato al Suo appartamento.
In breve, se c'e' una delibera condominiale, l'amministratore puo' imporle lavori anche dentro casa sua se sono meno costosi. Se lei pero' dimostra (con perizia) che ci sono modalità di interventi meno invasive, potrà opporsi alla delibera condominiale impugnandola presso l'autorità giudiziaria (avrà bisogno di un legale).