



VITA DI CONDOMINIO

ALESSANDRO PALMESINO
GLAUCO BISSO

AUTUNNO e allerte meteo, come si reagisce? Le prime risposte sono predisporre barriere e chiudere l'accesso ai locali allagabili. Sembra facile ma non lo è per nulla nell'edificio in condominio con comportamenti individuali tutti diversi e mai coordinati. Eppure la percezione personale del rischio è il primo passo per capire cosa occorre fare davvero quando l'alluvione è alle porte di casa.

Dove sei

Il pericolo viene da sotto e non si vede se il rivo è coperto, viene dalla rampa dell'autorimessa, dalle cantine e dagli appartamenti sottoquota che hanno avuto l'abitabilità molto tempo fa, dalle fogne che rigurgitano, dai pavimenti che l'acqua solleva. Le mappe o l'elenco delle vie che i Comuni hanno realizzato rappresentano in modo nuovo i luoghi quotidiani. I colori più o meno accesi per alluvioni o frane disegnano la probabilità di subire danni o di perdere la vita. I siti web dei comuni alluvionati recano gli elenchi e le mappe da consultare ma un cartello colorato posto nell'atrio potrebbe far capire meglio cosa fare in ogni edificio.

Così si fa

Le ordinanze dei sindaci già contemplano la diffusione obbligatoria a cura dell'amministratore del condominio e dei proprietari delle regole di "autoprotezione": non sono ordini espressi dall'autorità ma consigli. Sono numerose, generiche e astratte, quasi mai perfettamente applicabili alla situazione concreta e talvolta, proprio per questo, contrarie al senso comune. E sta al cittadino farle proprie.

La chiusura con barriere dei locali allagabili ad esempio mal si adatta all'ingresso. La tecnologia offre però soluzioni un po' per tutto ed è sempre questione di costi e dei benefici ottenibili. Si può così non solo evitare il danno importante ma anche le vertenze legali che spesso lo seguono, anche se l'evento è eccezionale, perché particolari sono le condizioni dell'edificio.

La lista della spesa

Barriere a sollevamento automatico non elettrico all'arrivo dell'acqua, boccaporti automatici per le griglie intercapedini, valvole di non ritorno sulle fognature con acque bianche e nere insieme, pompe di sollevamento con batteria tampone per ridurre l'allagamento fino a quando l'acqua cala e la progettazione che garantisca il risultato. E siccome anche questa costa e vale la spesa solo se poi il lavoro lo si fa davvero, un progetto di massima e un preventivo da parte delle aziende specializzate nel settore è la prima fase.

Quanto mi costi

Difendere il condominio coi dispositivi anti-alluvione, già descritti il 2 ottobre 2016 in queste pagine, costa per un edificio di trenta appartamenti, circa 30.000 euro, che finanziati comportano una

POSSIBILI FINANZIAMENTI PER I LAVORI DI SALVAGUARDIA DEGLI STABILI

Alluvione, come salvare se stessi e la propria casa

Norme e strumenti ci sono, bisogna saper valutare bene e porre sempre in primo piano la sicurezza delle persone

L'allerta in condominio per alluvioni e frane

LA PREVENZIONE

Dove sei

Consultare elenchi e mappe colorate secondo il rischio www.comune.genova.it

Cosa rischi

Individuare i locali a rischio e come allontanarsi durante l'allerta

Informazione continua

Obbligo di diffusione dell'amministratore e del proprietario ogni anno. Iscrivere ai servizi sms (internet può non funzionare)

L'autoprotezione

Sapere prima cosa fare: individuare quali comportamenti adottare negli adempimenti elencati

Le responsabilità verso terzi

Amministratori e proprietari adottano i comportamenti di protezione. Possibili responsabilità ex articoli 40 codice penale e 2051 codice civile

LA DIFESA

La progettazione e il monitoraggio per muri e frane

Check list degli interventi possibili e risolutivi. Muri e frane: mappatura della proprietà ed eventuale monitoraggio

Il preventivo

Deve indicare i risultati ottenibili e garantiti e quelli impossibili

Il finanziamento

Costo medio per edificio per dispositivo anti allagamento 30.000 euro; spesa mensile per 60 mesi per trenta appartamenti 19 euro cadauno

L'assemblea decide

Maggioranza intervenuti, metà valore edificio



centimetri

rata di 19 euro al mese ad appartamento, per 60 mesi. Assicurare i danni da alluvione invece costa, sempre nello stesso edificio tipo, da 95 a 286 euro ad unità immobiliare. Se la stima del valore di ricostruzione dell'edificio è di 5.000.000 di euro, l'assicurazione pagherà per l'alluvione sino a 1.500.000 euro esclusi i primi 10.000.

È la polizza georeferenziata, che completa la globale fabbricati esistente. Occorre chiedere un preventivo perché il premio è minimo dove ci sono rischi limitati mentre è massimo dove l'alluvione c'è già stata. Raccolti così i dati l'amministratore sottoporrà all'assemblea le scelte possibili anche per definire quali siano i comportamenti,

tra quelli indicati dal Comune, adatti alla situazione specifica dell'edificio. Difficile che i condòmini deliberino i lavori. Il sentimento più diffuso è che l'acqua venga da fuori e quindi non sia il condominio a doversi difendere ma il pubblico a porre le condizioni perché l'alluvione non si verifichi.

Prima le persone

Determinare come in ogni edificio si debba reagire all'allerta è difficile perché ogni caso è diverso. Il Comune di Genova ha così censito gli immobili a rischio sino al punto di personalizzare sulle caratteristiche dell'occupante gli interventi adottabili durante l'emergenza. Il censimento di oggi non sarà però più valido domani perché la vita in condominio cambia continuamente. L'aggiornamento delle situazioni gestite dovrebbe essere continuo, ma presuppone la collaborazione diretta di ognuno e questo spesso non avviene. Il limite è sempre nella carenza di partecipazione attiva.

Anche per gli esercizi pubblici, nel piano di sicurezza obbligatorio, sono integrate le regole per l'autoprotezione. Anche in questo caso occorre che vi siano indicate regole specifiche conosciute e adottate da chi vi opera e che sono il modo migliore per salvarsi la vita.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI



La sentenza

SICUREZZA,
VIDEO OK
SULLA PORTA

LA TELECAMERA di sicurezza è legittima sul pianerottolo del condominio, a condizione che inquadrati la propria porta. Lo ha affermato la sentenza della corte di Cassazione penale numero 34151/2017, che nel testo afferma: «Le scale di un condominio e i pianerottoli delle scale condominiali non assolvono alla funzione di consentire l'esplicazione della vita privata al riparo da sguardi indiscreti, perché sono, in realtà, destinati all'uso di un numero indeterminato di soggetti e di conseguenza la tutela penalistica di cui all'articolo 615 bis del codice penale non si estende alle immagini eventualmente ivi riprese». Ulteriore conferma quindi del via libera alle riprese di sicurezza fino a che siano esclusivamente tese all'attenzione per la proprietà privata e non ledano la privacy.

Hanno collaborato
ANTONIO BRENCICH
LAURENT SOCIAL5 domande
Contabilizzazione,
sempre meglio farla

Contabilizzazione, meglio farla

Quest'anno dovevamo decidere se installare la contabilizzazione nel nostro condominio. Il tecnico ci ha detto non dobbiamo fare nulla perché senza conteggiare gli incentivi non conviene. È vero?

A. L.

Risposta. Premesso che per essere "a posto" dovete chiedere ad un tecnico una relazione tecnica che dimostri la non convenienza economica ed allegarla al libretto, la questione è dubbia. Gli incentivi possono essere determinanti per la convenienza economica della contabilizzazione. Il documento che dice di non conteggiarli è una FAQ pubblicata sul sito del MISE (la n° 14): non si tratta però di una legge, quindi dimostrare la non convenienza economica facendo riferimento a quel documento è rischioso. In ogni caso, mettendo da parte questioni giuridiche, se ci sono gli incentivi e potete utilizzarli, perché spendere soldi (la relazione del tecnico) e rischiare sanzioni per non fare nulla se invece fare l'intervento conviene?

Riscaldamento, occhio agli orari

Nel nostro condominio abbiamo installato i ripartitori e le termovalvole. Visto che paghiamo per tutto quello che consumiamo, siamo liberi di ac-

endere l'impianto di riscaldamento quando vogliamo?

R. C.

Risposta. Date ed orari di accensione consentiti dipendono dalla "zona climatica", cioè da quanto freddo fa durante l'inverno. Per esempio, a Genova, che è in zona climatica D, l'accensione è consentita dal 1° novembre al 15 aprile per 12 ore al giorno comprese fra le 5.00 e le 23.00. Per quanto riguarda le date di accensione, la legge non fa differenze in base al tipo di impianto. Le valvole termostatiche regolano la temperatura su un solo livello, quindi non danno il diritto a funzionare 24/24, anche se può essere conveniente con le caldaie a condensazione. In sintesi, la presenza di valvole termostatiche e ripartitori non cambia nulla per quanto riguarda periodo ed orari di accensione.

Contributi per disabili, come si fa

Mio marito esce solo sulla sedia a rotelle. Come posso ottenere i contributi per le barriere architettoniche (allargamento cabina ascensore, realizzazione di rampa a piano terra)?

A. B.

Risposta. Entro il 30 settembre di ogni anno vanno presentate le domande al Comune per ottenere i contributi re-

gionali per l'abbattimento delle barriere private dai soggetti affetti da disabilità certificata. Il contributo viene erogato esclusivamente al disabile, non più al condominio, e sino a 10.000 euro, copre interamente la metà della quota che rimane a suo carico dei lavori eseguiti, anche nel caso che voglia addossarsi le spese per opere che gli altri condòmini non vogliono effettuare. Il limite del reddito Isee familiare per accedere al contributo è di 28.600 euro. I lavori non devono essere iniziati prima del primo ottobre dell'anno precedente. Le informazioni sono sul sito del Comune.

Umido in cantina, chi paga?

Quando piove forte capita sempre che l'acqua rifluisce nel mio magazzino dalla fogna e arreca danni. Abbiamo fatto la videoispezione ed il tecnico ha individuato il maggiore dei problemi in un difetto di costruzione della fognatura comunale che provoca il rigurgito. È possibile richiedere il danno al Comune?

Risposta. Per ottenere il risarcimento del danno e anche l'adeguamento della fognatura comunale occorre dimostrare in giudizio quanto asserito dal tecnico da lei incaricato. La Cassazione con sentenza 20653/2016 ha confermato che il Comune non può invocare

la forza maggiore o il caso fortuito per il carattere eccezionale delle piogge ma dovrebbe provare circa l'allagamento "l'impossibilità di porvi rimedio pure se il sistema fognario fosse stato realizzato e mantenuto a regola d'arte".

Allarme meteo, dov'è il rischio

In caso di emergenza meteorologica, se l'edificio è in un'area esondabile, ci sono rischi per le fondazioni dell'edificio e per la stabilità del muro di sostegno del terrapieno posteriore?

Risposta: Il crollo dei muri di sostegno ed il dissesto delle fondazioni è frequentemente innescato dalla saturazione del terreno (ovvero: il terreno viene imbibito di acqua fino al limite massimo possibile). La saturazione del terreno non è legata ad un singolo evento piovoso, anche se di forte intensità, ma ad un lento imbibimento del terreno, come avviene nei lunghi periodi di pioggia. Le strutture sono progettate per sopravvivere anche in condizione di saturazione. Non è quindi dell'emergenza che si deve aver timore ma far fare per tempo, indipendentemente dalle emergenze meteo, una verifica di quelle strutture che, per epoca di costruzione o per manifesto degrado, potrebbero non soddisfare i requisiti delle strutture moderne.

[+] ilsecoloxix.it

AVETE un problema nel condominio? Volete un chiarimento sulle norme? Scrivete a condominio@ilsecoloxix.it. Le risposte ai quesiti più interessanti saranno pubblicate ogni 2 settimane sul *Secolo XIX* nella pagina del condominio