

Professionisti in campo per illustrare vincoli e chance

Gli operatori

Annarita D'Ambrosio

Condividono la preoccupazione di possibili nuovi contenziosi gli amministratori di condominio rispetto al via libera sulle vetrate panoramiche, con alcuni distinguo però.

Al momento negli edifici si è alle prese con i problemi legati al termine dei lavori del superbonus, lavori che in alcuni casi si sono fermati, poi c'è il caro bollette e l'acuirsi della morosità.

Molti sono i condòmini che hanno già contattato l'amministratore per chiedere lumi sulla possibilità aperta grazie all'ok all'emendamento alla legge di conversione del Dl Aiuti bis, superando orientamenti giurisprudenziali, di merito e di legittimità, non univoci sul punto.

In ambito condominiale, la realizzazione di un manufatto amovibile, come una vetrata, è preferibile che sia preannunciata all'amministratore che ne riferirà all'assemblea, ma non è subordinata all'acquisizione di un ok assembleare.

Guarda perciò all'aspetto pratico Alfredo Sozzi, amministratore di un grosso studio a Milano: «Le vetrate

scorrevoli, totalmente trasparenti e rimovibili sono in grado di ridurre la dispersione termica e prevedono un risparmio quantificato del 30 per cento. Fondamentale che il profilo estetico riduca al minimo l'impatto visivo, l'ingombro e non modifichi l'estetica dello stabile, ma la sburocratizzazione va vista come un piccolo contributo al risparmio energetico e quindi positivamente».

Sugli immobili vincolati a norma del Dlgs 42/2004 (per i beni culturali e paesaggistici), le vetrate resteranno comunque sottoposte a specifiche autorizzazioni.

Agli amministratori toccherà spiegare quando saranno necessari i via libera e quando no ci spiega l'amministratrice di condominio napoletana Sabrina Apuzzo: «L'emendamento non affronta i vincoli ambientali e paesaggistici che in alcuni territori, come in Campania, devono rispettare i cittadini in materia urbanistica. Purtroppo, molti cittadini confondono le Vepa, le vetrate panoramiche amovibili, con la veranda che consistendo in un aumento di volumetria, molte volte notevole, richiede il permesso di costruire. Ci toccherà fornire chiarimenti ai condòmini su questi aspetti».

Occhio ai vincoli e al rispetto delle norme è l'invito che arriva anche da Rosario Calabrese, amministratore romano: «Il condomino ha sempre la facoltà di modificare il bene comune, nel rispetto di quanto sancito dall'articolo 1102 del Codice civile, il quale stabilisce, come condizione, che non sia danneggiata l'estetica, la statica e l'intervento non impedisca agli altri condòmini di fare parimenti uso del bene comune. Pertanto, la realizzazione della vetrata non trova ostacoli in questo senso».

Calabrese fa poi una puntualizzazione. «Un caso particolare è quello in cui il condomino voglia installare la Vepa nell'ambito di lavori

statale e la vepa nell'ambito di lavori che si stanno già eseguendo in condominio e intenda utilizzare i ponteggi installati dalla ditta appaltatrice. In questo caso, egli dovrà prendere accordi con quest'ultima, titolare dei ponteggi, per definire un eventuale contributo spese, ma soprattutto dovrà essere adeguato il Duvri, Documento unico di valutazione dei rischi interferenti, stante l'inevitabile interferenza che si verterà a generare in cantiere; di conseguenza dovrà essere coinvolto anche il direttore dei lavori, nominato dal condominio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA