

SPETTABILE CONDOMINIO

Amministratrice sua sede -----

OGGETTO: Relazione sullo stato di fatto relativo all'abuso per apertura di un varco sul muro condominiale.

Tecnico rilevatore:

Arch. Fabrizio Boscaino Albo Architetti n° 380
Residente in Via Ripagallo Ponte BN

RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO

In seguito a sopralluogo del giorno 27-10-2004, previa autorizzazione all'accesso in proprietà della sig.ra _____, il sottoscritto ha constatato che la stessa sig.ra _____ proprietaria dell'immobile in catasto n° _____ foglio n° _____ in adicenza del palazzo condominiale Ottaviani proditoriamente ha aperto un varco sul muro di tompagno e sul lato sinistro dell'edificio ----- a quota 0,03 m dal piano di calpestio del portico esterno.

Il varco è di dimensioni 1,80 x 2,10 m.

Lo spessore complessivo del muro è 0,93 m. Non è stato possibile verificare le dimensioni dei vari strati di muro realizzati perchè la sig.ra _____ ha già eseguito le opere di chiusura con una fila di mattoncini pieni, intonaco e finitura foto 3; il varco creato è distante dallo spigolo interno dell'immobile Ottaviani 3,23 m; lo spigolo superiore si distacca dall'intradosso del solaio del piano primo Ottaviani di 1,30 m circa.

Il varco collega quindi la proprietà _____ con un locale commerciale incluso nel condominio ----- adiacente.

SPECIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DI PARTI CONDOMINIALI COINVOLTE

Il varco è stato ricavato in un muro "tompagno" dell'immobile Ottaviani. Il particolare è emerso dal sopralluogo del 27-10-2004; infatti il varco si distacca dai pilastri del palazzo Ottaviani rispettivamente a destra di 1,89 e a sinistra di 0,87 m.

Il muro rientra comunque tra quelle parti condominiali, art.1102 e 1117 C.C., ivi compresi quindi i muri ancorchè portanti che determinano la consistenza volumetrica dell'edificio proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici oltre a delimitarne la sagoma. Cass. 10008/91 e Cass. 776/82.

L'opera ha determinato di fatto la creazione di servitù a carico della struttura del fabbricato Ottaviani che non ricade tra quelle opere permesse al singolo condomino per trarne un uso personale e un'utilità aggiuntiva della proprietà condominiale Cass. n° 5780/88 e 3867/86.

CONCLUSIONI DEL SOTTOSCRITTO e clausole risolutive della vertenza

- 1) La sig.ra _____ dovrà procedere alla chiusura del varco con tutti gli oneri aggiuntivi per eseguire l'opera a regola d'arte;
-durante l'esecuzione dovrà essere presente il tecnico di fiducia del condominio ----- che, assieme alla sig. _____, alla ditta esecutrice dei lavori dovrà certificarne l'esecuzione a regola d'arte, i chiamati in causa sottoscriveranno un verbale di regolare esecuzione.

2)In subordine la sig.ra _____ dovrà chiedere nei modi e forme di legge al condominio ----- l'autorizzazione in forma scritta, previa presentazione di un progetto con le garanzie da parte del Condominio ----- delle ulteriori opera a farsi per la constatazione della regola d'arte anche per ristabilire la protezione termica dei muri di tompagno aperti. Nell'autorizzazione dovrà essere inserita una clausola di garanzia per i danni futuri da infiltrazioni anche per il piano garage interrato del codominio -----

tanto si doveva per eseguire l'incarico;

data _____ Il Tecnico rilevatore