



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Condominio ed edificio con tetto in eternit: che fare

Autore: Consulenze | 01/12/2018



***Abito da due anni al primo piano di una villetta bifamiliare di due piani, la casa ha circa 50 anni ma solo di recente è emerso che il tetto è in eternit con alcune travi non in ottimo stato. Il proprietario dell'appartamento a piano terra (dato in locazione ai genitori) di fatto tergiversa sui lavori da fare, ritenendo di spendere il minimo per una ipotetica "messa in sicurezza" e pretendendo anche un parere di un "esperto". Ho diversi preventivi per rifare il tetto con rimozione eternit ma il mio vicino non vuole neppure vederli. Se non trovo un accordo,***

***posso procedere a rifare il tutto e poi fargli avere fattura per quanto di sua competenza (circa 1/3 in relazione ai millesimi)? Oppure potrebbe bloccare o contestare i lavori una volta fatti?***

L'articolo 12, comma 5, della legge n. 257 del 27 marzo 1992 stabilisce che i proprietari degli immobili sono obbligati a comunicare alle unità sanitarie locali (le attuali Asl) i dati relativi alla presenza di **amianto fioccat** o in matrice friabile.

Questo vuol dire che se nel **condominio** del lettore è stata accertata la presenza di amianto fioccat o in matrice friabile (così lo definisce la legge) il lettore e gli altri condomini hanno innanzitutto l'obbligo di legge di comunicarlo alla Asl competente per territorio.

La **Asl**, una volta ricevuta la comunicazione della presenza di amianto fioccat o in matrice friabile, provvederà:

- a censire il loro immobile fra quelli nei quali vi è la presenza di amianto (così dispone l'articolo 10, comma 2, lettera l), della legge n. 257 del 1992);
- analizzare il rivestimento del loro **edificio** per verificare se sia possibile procedere al fissaggio dell'amianto fioccat o in matrice friabile oppure, se non fosse possibile procedere

al fissaggio, disporre la **rimozione** dell'amianto con costi a carico dei proprietari dell'immobile (quindi a carico di tutti i condomini se l'amianto fosse presente in parti di proprietà condominiale).

Pertanto solo dopo che avranno avvertito la Asl e dopo che la Asl avrà eseguito i suoi rilievi il lettore e gli altri condomini potranno incaricare una ditta, fra quelle specializzate al trattamento dell'amianto, per eseguire i lavori necessari secondo le indicazioni che la medesima Asl avrà fornito.

Naturalmente i costi relativi al fissaggio o alla rimozione dell'amianto saranno a carico di tutti i condomini se interesseranno parti di proprietà condominiale.

Occorre precisare che la comunicazione della presenza di amianto alla Asl toccherebbe all'amministratore condominiale, ma se l'amministratore non fosse stato nominato è chiaro che è ogni singolo condomino ad essere obbligato ad eseguire questa comunicazione (ovviamente se l'amianto fosse presente in parti di

proprietà condominiale).

Infine suggerisco, una volta che la Asl si sia pronunciata sul tipo di intervento da realizzare, di convocare una assemblea di tutti i condomini per deliberare l'affidamento dei lavori necessari secondo quelle che saranno state le indicazioni della Asl, avendo cura di evidenziare nella discussione e nel verbale dell'assemblea l'urgenza dell'intervento se questa urgenza emergesse chiaramente anche da quello che la Asl avrà accertato.

A quel punto se alcuni condomini si rifiutassero di approvare l'affidamento dei lavori e l'assemblea non fosse quindi in grado di adottare nessuna decisione, anche un singolo condomino potrà (in base all'articolo 1134 del codice civile) far eseguire i lavori necessari sulle parti comuni, a condizione che siano urgenti, e successivamente chiederne il rimborso pro quota agli altri comproprietari.

Per evitare qualsiasi tipo di problema si consiglia al lettore, nel caso in cui l'assemblea appositamente convocata non fosse stata in grado di prendere alcuna decisione, di inviare raccomandata a.r. agli altri condomini avvertendoli che, anche in mancanza del loro consenso, si provvederà comunque:

- ad affidare i lavori necessari per fissare o rimuovere l'amianto (considerata l'urgenza di intervenire che va accuratamente evidenziata nella raccomandata) e
- a chiedere successivamente il rimborso pro quota delle spese sostenute.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***