

## PROCEDURE D'URGENZA NELLE CAUSE PER VIZI DI COSTRUZIONE

**Domanda:** “Amministro il condominio dove abito, e purtroppo ultimamente si sono presentate infiltrazioni di acqua in diverse unità immobiliari, in una delle quali la situazione è piuttosto grave, dato che la forte umidità rischia di compromettere la salute di un condomino cardiopatico.

Il fabbricato è ancora in garanzia, relativamente ai gravi vizi di costruzione (art. 1669 del Codice Civile), quindi il condominio vorrebbe rivalersi legalmente nei confronti del Costruttore, per ottenere la sua condanna all'eliminazione dei vizi e al rimborso delle spese di ripristino delle unità immobiliari danneggiate.

Ho saputo, però, da un Amministratore professionista, che fino a quando non si sono concluse le azioni peritali, è rischioso eseguire riparazioni, perché la controparte potrebbe eccepire la manomissione del piano di copertura; tra l'altro, quasi sicuramente la spesa sostenuta non verrebbe rimborsata.

Sono altresì a conoscenza del fatto che le azioni peritali e le fasi che le precedono possono durare anche anni: esiste un sistema per velocizzare la procedura relativa alle azioni peritali da parte del tribunale?”

**Risposta:** “Certamente, e sono tre:

- A) Procedura d'urgenza, ex art. 700 del Codice di Procedure Civile (C.P.C.). Il Giudice accoglie questa procedura solo in casi molto gravi di pericolo di crollo del fabbricato o di parte di esso. Quindi è sconsigliata nel Suo caso.
- B) Accertamento tecnico preventivo, ex art. 696 del C.P.C. Con questa procedura il Condominio, prima del giudizio, chiede al Giudice, tramite un legale, la nomina di un Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U), che prenda visione delle problematiche e, se c'è urgenza, il Condominio può ottenere dal Giudice l'autorizzazione ad eseguire subito i lavori, anticipando le relative spese, e riservandosi poi di adire le vie legali per ottenerne il rimborso.
- C) Consulenza tecnica preventiva, ex art. 696 bis (di recente introduzione). Con questa procedura, il Condominio chiede al Giudice di nominare un C.T.U. Il giudice procede a norma del terzo comma del medesimo articolo 696. Il consulente, prima di provvedere al deposito della relazione, tenta, ove possibile, la conciliazione delle parti. Se le parti si sono conciliate, si forma processo verbale della conciliazione. Il giudice attribuisce con decreto efficacia di titolo esecutivo al processo verbale, ai fini dell'espropriazione e dell'esecuzione in forma

specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Il processo verbale è esente dall'imposta di registro. Se la conciliazione non riesce, ciascuna parte può chiedere che la relazione depositata dal consulente sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.”