

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica CONDOMINIO				
35	Il Sole 24 Ore	18/07/2017	<i>NEI REGISTRI LA MAPPA DELLA SICUREZZA STATICA (S.Fossati)</i>	2
23	Il Mattino	12/07/2017	<i>"NON C'E' PERICOLO". POI IL CROLLO (G.Di Fiore)</i>	3
Rubrica RISPARMIO ENERGETICO				
15	Il Sole 24 Ore	17/07/2017	<i>I CERTIFICATI VOLONTARI PER GLI EDIFICI "GREEN" (S.Rezzonico/M.Voci)</i>	7
17	La Stampa	17/07/2017	<i>QUANTO COSTA E QUANTO VALE RISTRUTTURARE LA CASA</i>	9

Parti comuni. Le indicazioni del sottosegretario alla Giustizia Ferri sull'articolo 1130 del Codice civile

Nei registri la mappa della sicurezza statica

L'amministratore tenuto a censire ogni dato del condominio

Saverio Fossati

La sicurezza in condominio non è solo un input dei condomini. Le polemiche sul «fascicolo del fabbricato» e sul certificato di sicurezza statica invocato da Graziano Delrio dopo il crollo della casa a Torre Annunziata hanno fatto perdere di vista un tema centrale: il ruolo dell'amministratore.

Con una lettera inviata ai ministeri di Giustizia, Infrastrutture e Ambiente il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari ha richiamato un punto essenziale: con la modifica apportata dal Dl 145/2013 alla legge 220/2012 l'amministratore condominiale è ora tenuto a curare nel registro anagrafico condominiale «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni».

Ma cosa significa in concreto? Il sottosegretario alla Giustizia **Cosimo Ferri**, attento ai problemi condominiali, ha deciso di rispondere a «Il Sole 24 Ore» su alcuni aspetti della questione. Come premessa, Ferri chiarisce che: «La lettera c) dell'articolo 1, comma 9 del Dl 145 del 2013, convertito dalla legge 9 del 2014, ha inciso sull'articolo 1130 del Codice civile anche in relazione all'obbligo di tenuta del registro di anagrafe condominiale prevedendo, al comma 6, che esso debba includere i dati relativi alle "condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio". La ratio di tale limitazione rispetto alla più ampia formulazione previgente - in armonia con la relazione di accompagnamento al Dl del 2013 - è di **semplificare la posizione dell'amministratore** circoscrivendo, per l'effetto, l'area della sua responsabilità laddove i proprietari privati non fossero collaborativi nel comunicare i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle rispettive unità».

Detto questo, prosegue Ferri «Il comma 6, nei due interventi riformatori del 2012 e del 2013, mantiene il riferimento a "ogni dato" per descrivere l'obbligo dell'amministratore in materia di **sicurezza** ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale». Qui entra in scena l'autonomia di giudizio e la professionalità dell'amministratore: «La sicurezza (statica) - prosegue Ferri - deve quindi emergere da **elementi descrittivi e apprezzabili** dall'amministratore nella loro oggettività direi documentale. Le fonti possono essere: 1) Il fascicolo del fabbricato, laddove esistente; 2) le certificazioni ob-

RISCHIO INADEMPIENZA

Per Francesco Burrelli (Anaci) la norma è inderogabile e va applicata pena la revoca dell'amministratore su istanza anche di un solo condòmino

bligatorie di conformità di impianti comuni alla legge (caldaia centralizzata; impianti antincendio); 3) gli **aggiornamenti della situazione statica** che gravano sull'amministratore per fatti/opere successive all'accettazione del mandato». Proprio quest'ultimo è un punto fondamentale per capire l'importanza della norma, sinora non molto considerata: «Ciò si pone in relazione al **passaggio della documentazione**, in base al comma 8 dell'articolo 1130, sullo stato tecnico-amministrativo del condominio che secondo la giurisprudenza si estende idealmente alla "nascita" del condominio (Cassazione 1085 del 2010)». Una **ricostruzione delle vicende edilizie dell'immobile**, quindi, fa parte dei doveri dell'amministratore.

Inoltre, è un obbligo preciso del professionista (tra i tanti) se-

guire con attenzione i lavori sulle parti comuni, anche con la finalità di aggiornare la situazione della sicurezza statica sotto il profilo documentale: «Non vedo difficile sostenere che la regolare tenuta del registro deve indurre ciascun amministratore subentrante ad aggiornare la situazione precedente verificando che i dati inseriti nel registro (in base alla documentazione pregressa) riflettano le reali condizioni delle parti comuni. Per esempio: l'esecuzione di uno scavo per realizzare box di pertinenza obbliga ad **aggiornare la perizia geologica** risalente alla costruzione del fabbricato. Se a ciò non dovesse avere provveduto l'amministratore in carica all'epoca dei lavori, l'amministratore successivo dovrà integrare il registro con i dati mancanti».

Francesco Burrelli, presidente nazionale Anaci, apprezza l'impegno di Del Rio: «Siamo fiduciosi che finalmente si tracci una data storica per parlare nel nostro paese di "vera sicurezza". Non è più accettabile che muoiano 300 persone ogni anno per il mancato adeguamento anche solo degli impianti elettrici, che non abbiamo la situazione dei nostri impianti tecnologici e tantomeno la mappatura delle strutture verticali e orizzontali, delle nostre abitazioni, costruite per oltre l'80% prima della emanazione delle leggi che dovrebbero garantire la sicurezza statica e sismica. Perché, come con le auto, alle abitazioni non si effettuano le **revisioni periodiche**? Perché non vuole applicare l'articolo 1130, comma 6 del Codice civile, norma peraltro inderogabile? La sua violazione con la mancata compilazione del registro è una delle **tre gravi irregolarità che motivano la revoca**, anche su ricorso di un solo condòmino».



Alla Giustizia il sottosegretario Cosimo Ferri



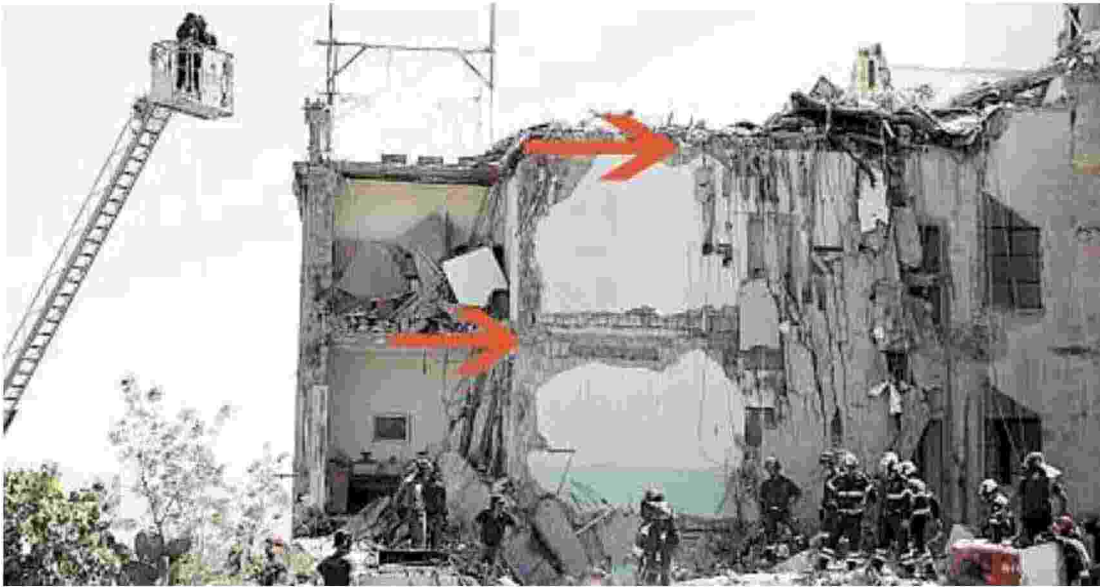
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Codice abbonamento: 142835

Torre Annunziata: l'amministratore rassicurò tutti. Ai primi piani solai deboli, l'attico rinforzato con «putrelle»

«Non c'è pericolo». Poi il crollo

Dieci indagati. Ci fu una riunione con i condomini allarmati dalle vibrazioni



Il dissesto Indicati dalle frecce, il solaio con le putrelle (in alto) e quelli privi di sostegno (in basso)

Gigi Di Fiore

INVIATO A TORRE ANNUNZIATA

Giovedì 6 luglio, nell'androne del palazzo di Rampa Nun-

ziante, ci fu una riunione rassicurante: l'amministratore Roberto Cuomo spiegò ai condomini che non c'era da preoccuparsi, che quei lavori al secondo piano non rappre-

sentavano pericolo. All'alba del giorno dopo lo stabile crollava, otto i morti. Ci sono ora dieci indagati, tra proprietari degli appartamenti e responsabili dei lavori. **> A pag. 30**

Torre Annunziata, la svolta

Dieci indagati, la rivelazione: riunione prima del disastro

Sotto accusa proprietari delle case e responsabili dei lavori

Gigi Di Fiore

INVIATO

TORRE ANNUNZIATA. Francesca era preoccupata. Aveva sentito forte il rumore dei martelli pneumatici provenire dal basso e aveva visto gli infissi della casa che si chiudevano a fatica. Quel giovedì 6 luglio, Francesca Guida ne aveva parlato a telefono con la nonna, che lo ha riferito agli inquirenti. Quel pomeriggio, nell'androne del palazzo di Rampa Nunziante 15, ci fu una riunione rassicurante: l'amministratore Roberto Cuomo spiegò a chi abitava le case al terzo e quarto piano che non c'era da preoccuparsi, che quei lavori al secondo piano non rappresentavano alcun pericolo e che gli operai stavano eseguendo solo delle attività di pulizia del giardino dinanzi alla casa. E Francesca lo raccontò alla nonna: «Papà è stato alla riunione, gli hanno detto che è tutto a posto. Meno male».

Poche ore dopo, Francesca Guida, 13 anni appena, sarebbe morta con il fratellino Salvatore di 8 anni, la mamma e il papà nel crollo del palazzo dove abitava. La nonna delle vittime più piccole nella tragedia del 7 luglio è stata sentita come testimone, come tanti altri familiari degli otto morti. A raccogliere i verbali degli interrogatori hanno cominciato i pm Andreana Ambrosino e Silvio Pavia della Procura di Torre Annunziata, delegati alle indagini dal procuratore capo Alessandro Pennsailico che segue, con il procuratore aggiunto Pierpaolo Filippelli, ogni fase dell'inchiesta.

È stato sentito anche Attilio Cuccurullo, imprenditore edile fratello dell'architetto Giacomo proprietario dell'attico all'ultimo piano morto nel crollo. Ha confermato l'esistenza di lavori al secondo piano interno della palazzina di tufo che si è sbriciolata come cartone. E qualcun altro tra i testimoni ha anche rivelato: «L'architetto Cuccurullo,

che era così attento ed era un tecnico, non era presente quando entrano in azione i martelli pneumatici. Era il weekend precedente al crollo e si trovava in viaggio a Praga. Quando tornò, voleva vedere i lavori in corso. Gli operai non lo fecero entrare».

Già, gli operai al lavoro in nero. Uno si chiamerebbe Damiano. Ne ha parlato un pescatore della coo-

Racconto choc
Francesca alla nonna: l'amministratore ha detto che qui non c'è pericolo
La tragedia poche ore dopo

partamento di Rampa Nunziante». Ma Damiano non si è ancora trovato. I carabinieri lo cercano, sarebbe un teste molto importante sui lavori al famoso appartamento promesso in vendita da Rosanna Vitiello, moglie dell'avvocato Massimiliano Lafranco socio di studio dell'amministratore Cuomo che era invece proprietario dell'appartamento dove abitava in fitto la famiglia Guida. Anche il parroco Ciro Cozzolino aveva raccolto confidenze sui timori legati ai lavori in corso ed è diventato uno dei testi dell'inchiesta.

Sull'appartamento giuridicamente ancora di proprietà di Rosanna Vitiello esiste un preliminare non registrato, una scrittura privata con futuro acquirente Gerardo Vellotto, ufficialmente commerciante, a lungo al lavoro in Germania, teste non ancora sentito dagli inquirenti.

Cuomo è, con gli altri proprietari degli immobili (in qualche caso ci sono dei comproprietari), quelli crollati e quelli rimasti in piedi sul lato mare, iscritto da ieri nel registro degli indagati per disastro colposo e

omicidio plurimo. Con loro, anche persone legate in qualsiasi modo alle ditte che hanno eseguito lavori in vari momenti nelle abitazioni dell'edificio. In tutto, una decina di indagati, iscritti per la necessità di consentire oggi ai due medici legali nominati dalla Procura di avviare le otto autopsie. Gli indagati, come «persone che a vario titolo potrebbero avere interesse a partecipare alle operazioni peritali» potranno nominare i loro consulenti medico legali per la validità delle operazioni che potrebbero terminare domani. Per le autopsie, naturalmente, oltre agli indagati sono stati avvisati i familiari delle vittime.

E, su questo, dice Roberto Cuomo, amministratore del condominio: «L'informazione di garanzia è un atto dovuto. Lo accolgo con serenità e spirito di collaborazione». Tra gli indagati anche Rosanna Vitiello che, in assenza di un atto di compravendita definitivo, risulta ancora proprietaria dell'appartamento dove sarebbero stati in corso i lavori che preoccupavano gli inquilini nei giorni precedenti al crollo.

Nei documenti acquisiti dagli inquirenti, risulta che l'edificio di Rampa Nunziante aveva ottenuto la licenza edilizia nel 1956 per soli due piani, quelli sul lato mare che poggiano sulla pietra lavica. Gli altri, aggiunti dopo, sono stati dichiarati agibili nel 1960, mentre l'anno prima era stato rilasciato il certificato di staticità. Dai primi sopralluoghi, è stato visibile a occhio nudo come l'appartamento con putrelle e solaio ben rifatto era solo l'attico dell'architetto Cuccurullo, crollato dopo le altre parti dell'edificio. Nei due piani inferiori, i solai erano vecchissimi e, se davvero sono state alterate delle mura portanti per lavori sottostanti non eseguiti a dovere, il crollo avrebbe avuto gioco facile. Elementi che dovrà verificare la consulenza tecnica successiva.

Nel frattempo, attraverso più te-

stimonianze, immagistrati stanno raccogliendo elementi da affidare ai consulenti tecnici sulla «storia edilizia» e sui «lavori in corso» nella palazzina in tufo. Uno dei nodi fondamentali dell'inchiesta resta accertare se, come riferisce qualche testimone, l'appartamento promesso con contratto preliminare non registrato e con transazione avvenuta in denaro contante fosse già nella disponibilità materiale dell'acquirente. Insomma se la promessa di vendita avvenuta nel maggio scorso, sarebbe stata accompagnata dall'autorizzazione ad avviare i lavori anche senza contratto definitivo, come dice qualche confidente degli in-

quirenti. Lavori che, secondo alcuni testimoni, dovevano trasformare l'immobile in una struttura ricettiva: B&B, affittacamere, o addirittura una spa con piscina. Un immobile con panorama sulla penisola sorrentina nel lato di Rampa Nunziante e con giardino nel lato interno, in posizione ideale per uno sfruttamento redditizio con una struttura di ricezione turistica. I lidi balneari di Torre Annunziata sono a pochi passi e Rampa Nunziante è la strada di collegamento tra il centro cittadino e la zona marina.

Il preliminare di vendita è stato consegnato agli inquirenti dall'av-

vocato Lafranco, marito della proprietaria venditrice che se lo era assicurato ad un'asta giudiziaria. Su questo passaggio, attraverso altre testimonianze, gli inquirenti cercano ulteriori riscontri. L'obiettivo è rispondere ad uno dei quesiti fondamentali dell'inchiesta: chi dispose i lavori nell'immobile al secondo piano, come furono eseguiti e da chi, ebbero ripercussioni sulla statica dell'edificio crollato. Una verità da accertare, non da poco. Una verità che i familiari delle vittime attendono.

(ha collaborato Dario Sautto)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

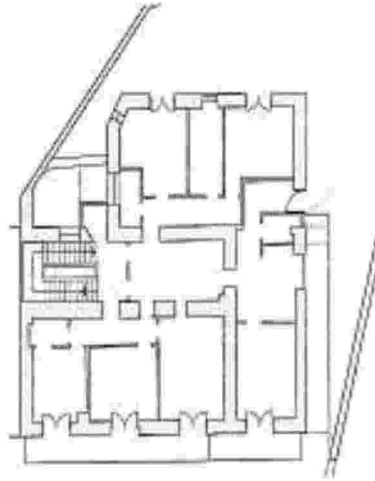


Il testimone

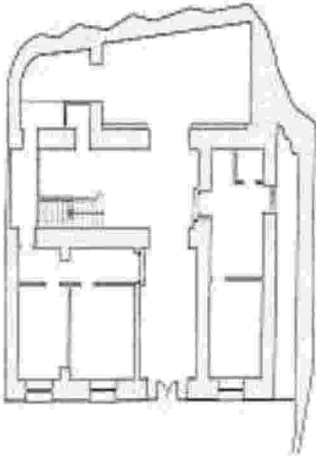
«I martelli pneumatici usati mentre l'architetto era assente»



Le immagini, i documenti
 Nella foto a lato, la freccia in alto indica le putrelle che sostenevano i solai dell'appartamento all'ultimo piano; ai piani inferiori, come indicato dalla freccia più in basso, i solai non avevano elementi di sostegno. Sotto, le planimetrie delle abitazioni nella palazzina crollata



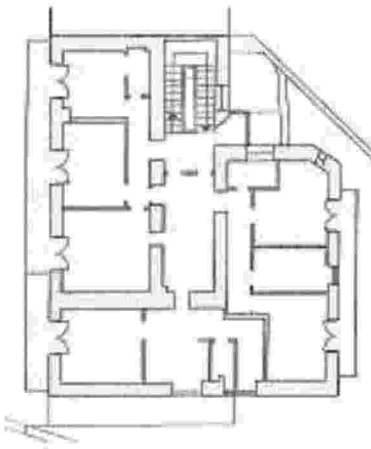
Piano TERZA



QUINTO PIANO
CON CANTINELLO



Piano CADUTA
(SECURUS FALLO)



CASA SINDA - CASA ALBA
(TRONTO ALBA) (GRANDE ALBA)



