

# Ristrutturazioni in condominio:

## MANUALE SEMISERIO DI SOPRAVVIVENZA PER AMMINISTRATORI

di Eugenio Mellace \*

Chi amministra un condominio, grande o piccolo che sia, c'è un momento nella sua carriera che arriverà inevitabilmente, come l'influenza a Natale o le zanzare a Ferragosto: l'arrivo del nuovo proprietario. E con lui, ovviamente, la ristrutturazione dell'appartamento appena acquistato.

I primi segnali sono inconfondibili: volti nuovi che iniziano a fare capolino nell'edificio, il nuovo inquilino con famiglia al seguito, il tecnico di fiducia e, naturalmente, le imprese incaricate dei lavori. Il via vai non passa inosservato e, anzi, spesso viene accolto con una certa diffidenza da parte dei condomini cosiddetti "**NATIVI**" che vedono il nuovo arrivato come un ospite e non un proprietario e si schierano pronti a difendere l'ascensore e la sacralità del silenzio condominiale!!!

Non è raro che il "nuovo arrivato" si presenti nella prima assemblea condominiale utile, sfoggiando il suo miglior sorriso da nota pubblicità del dentifricio per rompere il ghiaccio, ma i "**NATIVI**" non si fanno incantare. Partono domande vaghe, ma non troppo, e sinistre:

- Quindi... ha già pensato al trasloco? (nel senso, ti tengo d'occhio!!)
- Ma l'appartamento è da ristrutturare? Era stato "dipinto" da poco (1994!!!)
- Per caso... sa già quando inizieranno i lavori? Quanto dureranno? Poco, vero?"

Da quel momento, l'amministratore del condominio sa che dovrà prepararsi a ricevere telefonate preoccupate e lamentele più o meno fondate per "**polveri sospette**" e "**vibrazioni misteriose**" alle **7.58** del mattino. Ma cosa può fare davvero? Di certo non può impedire l'avvio dei lavori, purché siano svolti nel rispetto delle normative vigenti e delle regole condominiali.

### LA CILA E LE RESPONSABILITÀ

La maggior parte delle ristrutturazioni interne avviene tramite **CILA** – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (regolata dall'articolo 6-bis del **D.P.R. 380/2001**) – che autorizza, ad esempio, lo spostamento di tramezzi e il rifacimento degli impianti, ovvero opere di manutenzione straordinaria.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Dal 2016, la procedura è interamente digitale e viene presentata attraverso la piattaforma **SUET (Sportello Unico per l'Edilizia Telematico)**. Il proprietario (capofila) comunica il nominativo del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori. Il tecnico, invece, assevera la conformità dell'intervento ai regolamenti edilizi e urbanistici, precisando che non saranno interessate parti strutturali dell'edificio.

Ed è proprio questo il punto che spesso inquieta i condomini: la paura che un pilastro venga toccato, che si apra un varco in un muro portante o che venga compromessa la stabilità del fabbricato condominiale.

A tranquillizzare tutti, si fa per dire, ci pensa **l'art. 1122 del Codice Civile:**

*"Il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso, è tenuto a informare preventivamente l'amministratore, che ne riferisce all'assemblea."*

In più, va ricordato che nessun condòmino e/o amministratore può entrare in casa altrui per controllare lo stato dei lavori: la proprietà privata è tutelata.



### COME FARSI BENVOLERE... NONOSTANTE LA POLVERE!

Il sorridente nuovo condòmino, se vuole partire con il piede giusto, dovrebbe seguire alcune semplici regole di sopravvivenza:

- Informare per tempo l'amministratore, così come previsto dalla legge.
- Affiggere un avviso nell'atrio/ascensore/portone del condominio, con tutti i dati della CILA, il nome delle ditte coinvolte, del tecnico e un recapito telefonico.
- Scusarsi in anticipo per i disagi che il cantiere potrebbe causare alla quiete

dello stabile e per le polveri anche quelle dell'universo.

- Fornire all'amministratore, ma non è obbligato, una copia del progetto dei lavori (ante e post operam dei lavori).

## ORARI DEI LAVORI: QUANDO SI PUÒ FARE RUMORE?

Nel microcosmo condominiale o magico mondo condominio, dove le tensioni possono essere latenti da anni (dal vicino del terzo piano che ascolta musica ad alto volume a quello del primo che fa le pulizie all'alba), il rumore da cantiere è una provocazione personale e può essere la goccia che fa traboccare il vaso. Perciò meglio sapere quando è tollerato.

**Fatta salva diversa disposizione contrattuale**, a regolare il tutto ci pensa il **Nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale**, che all'art. 11, comma 4, stabilisce:

*"I lavori edili rumorosi in edifici adibiti a civile abitazione devono essere eseguiti solo nei giorni feriali, dalle 8.00 alle 19.00, con una pausa tra le 14.00 e le 16.00. Il sabato sono consentiti solo tra le 9.00 e le 13.00."*

Qualsiasi rumore fuori orario sarà considerato un "crimine", con potenziale richiesta all'amministratore di convocazione straordinaria dell'assemblea.



## IN CONCLUSIONE:

La ristrutturazione, per quanto fastidiosa, è spesso necessaria e del tutto legittima è come una suocera invadente: non puoi evitarla, ma puoi imparare a convivere se ci riesci. L'importante è rispettare le regole, informare con trasparenza e mantenere un dialogo civile tra vicini.

Buona ristrutturazione a tutti... e soprattutto, buona Amministrazione!

\* Membro comitato tecnico regionale VV.F. Lazio,  
Consulente tecnico e Docente formatore ANACI Roma