

Esercitazione in materia di diritto civile

Avv. Francesco D. Pugliese
Lezione del 21 febbraio 2019

Caia è proprietaria ed abita in un appartamento posto al secondo piano di una palazzina sita in Avellino alla Via Volpe n. 14. La stessa, fin dall’inizio della stagione invernale del 2017, constatava che, nonostante l’impianto di riscaldamento condominiale fosse acceso la mattina dalle ore 6.00 alle ore 11.00, il pomeriggio dalle 14.00 alle 18.00 e la sera dalle 21.00 alle 23.00, i suoi termosifoni, anche durante i detti orari di accensione, erano sempre e solo tiepidi e la casa risultava fredda in ogni ambiente.

Resasi conto di ciò, la Sig.ra Caia contattava l’amministratore del Condominio rappresentando la problematica da lei riscontrata. L’amministratore, dunque, all’assemblea già convocata per il 22 novembre 2017 aggiungeva all’ordine del giorno la richiesta della Sig.ra Caia di nominare un tecnico per verificare il regolare funzionamento dell’impianto di riscaldamento condominiale. All’assemblea sopra detta, i condomini rimandavano la decisione sulla nomina di un tecnico alla successiva assemblea.

La Sig.ra Caia, a questo punto, depositava ricorso per accertamento tecnico preventivo presso il Tribunale territorialmente competente al fine di accertare le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell’impianto di riscaldamento condominiale, le cause delle basse temperature rilevate all’interno del suo appartamento e gli interventi eventualmente necessari per risolvere le problematiche riscontrate. Con perizia del 28 marzo 2018, il CTU nominato rilevava che, all’interno dell’appartamento della Sig.ra Caia, le temperature erano al di sotto dei minimi stabiliti dalla legge, individuando la causa nei difetti di circolazione dell’impianto termico e distribuzione del calore.

Alla successiva assemblea condominiale, che si svolgeva in data 5 settembre 2018, venivano a questo punto inseriti all’ordine del giorno, sempre dietro espressa richiesta di Caia, i lavori necessari al ripristino della piena funzionalità dell’impianto di riscaldamento condominiale, così come individuati dal CTU nel giudizio di accertamento tecnico preventivo. Tuttavia, anche in detta occasione, l’assemblea rinviava la decisione alla successiva assemblea prevista per la primavera del 2019.

Il candidato, assunte le vesti del legale di Caia, rediga l’atto giudiziario più opportuno a tutelare in via d’urgenza gli interessi della propria cliente.

Gli elaborati dovranno essere inviati all’indirizzo di posta elettronica francesco.pugliese@studiolegalefdpugliese.it entro il giorno 18 febbraio p.v..