

Sommario

1. Controversie di natura tecnica o a prevalente contenuto tecnico	pag. 5	modifica delle tabelle millesimali	pag. 34
1.1. Premessa	pag. 5	2. Principali procedimenti	pag. 37
1.2. La gestione della fase pre-contenziosa	pag. 5	2.1. Premessa	pag. 37
1.2.1. Infiltrazioni	pag. 5	2.2. Accertamento Tecnico Preventivo	pag. 37
1.2.2. Danni strutturali e polizza globale fabbricati	pag. 9	2.3. Consulenza Tecnica Preventiva	pag. 42
1.2.3. Immissioni da fumi	pag. 12	2.4. Revisione e modifica delle Tabelle millesimali	pag. 45
1.2.4. Immissioni acustiche	pag. 14	2.5. Denuncia di nuova opera e di danno temuto	pag. 50
1.2.5. Sciorinamento di panni e stillicidio	pag. 17	2.6. L'esecuzione dei provvedimenti	pag. 56
1.2.6. Violazioni di distanze tra edifici	pag. 19	2.7. Il ruolo del Consulente Tecnico di parte e di ufficio	pag. 60
1.2.7. Distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato	pag. 23	3. Le responsabilità nelle controversie tecniche relative ad immobili	pag. 62
1.2.8. Installazione di canna fumaria	pag. 23	3.1. Responsabilità del Consulente Tecnico d'Ufficio	pag. 62
1.2.9. Installazione di nuovo ascensore	pag. 26	3.1.1. Responsabilità penale	pag. 62
1.2.10. Installazione di pannelli fotovoltaici	pag. 30	3.1.2. Responsabilità disciplinare	pag. 62
1.2.11. Controlli e manutenzione degli impianti condominiali (elettrico, termico, ascensore)	pag. 31	3.1.3. Responsabilità civile	pag. 64
1.2.12. Le questioni sull'amianto	pag. 32	3.2. Responsabilità del Consulente Tecnico di Parte	pag. 64
1.3. Criteri e correttori da utilizzare per la redazione/		3.3. Responsabilità del Direttore Lavori	pag. 66

Sommario

3.4. Responsabilità dell'amministratore di condominio	pag. 70	ascensore da parte di singolo condomino	pag. 76
4. Formulario	pag. 74	4.6. Ricorso per accertamento tecnico preventivo	pag. 77
4.1. Lettera di diffida per infiltrazione in appartamento	pag. 74	4.7. Lettera di richiesta revisione tabelle millesimali	pag. 78
4.2. Lettera di diffida per immissioni acustiche da animale domestico	pag. 75	4.8. Ricorso per danno temuto	pag. 79
4.3. Lettera di comunicazione di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato	pag. 75	4.9. Ricorso per obbligo di fare	pag. 80
4.4. Lettera di comunicazione di installazione di canna fumaria privata	pag. 76	4.10. Lettera di diffida al direttore lavori	pag. 81
4.5. Lettera di comunicazione di installazione di nuovo		4.11. Lettera di diffida all'amministratore di condominio	pag. 82
		4.12. Ricorso per revoca giudiziaria dell'amministratore di condominio	pag. 83

L'AUTORE

Michele Baldacci avvocato cassazionista esperto di diritto immobiliare e condominiale, svolge attività di ricerca e docenza. Ha fondato il Polo di Diritto Immobiliare, di cui è presidente, associazione culturale volta allo studio multidisciplinare delle problematiche legate agli immobili. È altresì co-fondatore di Unilex Avvocati — studi legali con sedi a Roma, Milano e Palermo.