24 Lug 2020

GUIDE - La gestione del verde condominiale: aspetti tecnici e profili legali

di Luca Capodiferro (Coordinatore nazionale Centro studi giuridici Confabitare) e Andrea Tovaglieri (Consulente agronomico Confabitare)

Un giardino ben progettato e curato non è solo bello da vedere, ma valorizza anche lo stabile, sia esso un condominio o una villetta familiare. Nel caso dei condomini, però, soprattutto se particolarmente signorili, il verde è un quid che conferisce un aspetto a volte unico, **come la piscina o il campo da tennis**, al punto da condizionare la scelta di chi sta valutando se comprare (o prendere in affitto) un appartamento. Ma un bel giardino non sono solo «rose e fiori», spesso, se mal gestito, possono diventare solo «spine». E dalle spine alle cause in tribunale molte volte il passo è davvero breve.

Le problematiche

Per gestire il verde, come per qualsiasi altra cosa, è indispensabile conoscerne lo stato qualitativo e quantitativo esistente. Schematicamente: alberi, arbusti, siepi, prati, camminamenti, arredo, quanti sono e come sono messi. Tutto ciò in quanto non basta contare gli alberi, gli arbusti e così via. **Sia dal punto di vista manutentivo e dei costi che dei possibili rischi / pericoli** un abete è differente da una betulla; una siepe di lauroceraso è differente da una di oleandri; un'azalea è differente da una rosa; un tappeto erboso di ingresso è differente da un prato estensivo.

I rischi legali

Proviamo ad immaginare la differente dimensione e quantità di rifiuti prodotti dalle piante che possono finire nelle proprietà vicine. Per non parlare del **differente modo di invecchiare e dei possibili diversi pericoli di crollo** di certe piante rispetto ad altre. Saperlo vuol dire prevenzione sotto molti aspetti, anche legali. E' quindi importante sapere che la manutenzione dei vegetali non è tutta uguale, ma è differente tecnicamente, operativamente ed anche nei costi.

Così pure è differente il costo delle piante ed il valore che sviluppano nel tempo e che conferiscono alla proprietà che le ospita. Tutto ciò, poi, diventa essenziale anche ai fini contabili, **sia per poter valutare il costo della manutenzione**, che per poter prevedere gli interventi straordinari, così come la valutazione dei costi assicurativi nel caso di piante ad alto fusto che possono cadere e rovinare su persone e cose.

Le verifiche necessarie

Il controllo dello stato qualitativo, ovvero vegetativo, sanitario e di sicurezza del verde condominiale risulta, quindi, fondamentale per impostare tecnicamente ed operativamente la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il suo livello, anche e soprattutto, per valutare se l'impresa manutentrice del verde ha lavorato bene o meno. Più puntuale sarà il controllo,

migliore sarà la comunicazione fra amministratore ed assemblea, cosa che, in molti casi, basta da sola a prevenire molti malintesi e contenziosi.

Quante volte capita ad un amministratore di ricevere lamentele da qualche condomino non soddisfatto dei lavori al verde o, peggio, preoccupato per possibili conseguenze, anche dannose, dovute ad una cattiva manutenzione? E come effettuare un serio controllo se alla base **non esiste una «fotografia di partenza»** dello stato del verde e non vi è un contratto di appalto ben congeniato, anche grazie all'aiuto di un esperto? Giusto per fare un esempio – magari non del tutto estraneo alla realtà – si pensi ad un albero che sia inclinato verso la finestra di un condomino che ne invoca l'abbattimento perché ne tema la **caduta rovinosa verso il suo appartamento**, piuttosto del vicino, terzo estraneo, verso la cui proprietà penda la pianta, con timore che questa possa precipitare e fare danni (se non, peggio ancora, colpire qualche persona).

Il manutentore degli spazi verdi

Fare una sorta di «censimento del verde» in un condominio non mette certo al riapro l'amministratore da lamentele o, peggio, da contenziosi. Di sicuro, però, serve a mettere un punto fermo sullo stato dei luoghi e su quanto vi è da fare per mantenerli e l'amministratore e gli stessi condomini saranno **così pienamente edotti della situazione** e potranno prendere la decisione più opportuna e impartire le corrette istruzioni al manutentore per raggiungere l'obiettivo prefissato.

E quanto ciò sia importante è dato dal fatto che, nel caso di un evento dannoso a cose o persone, se vi è una «roadmap» per il giardiniere, sarà più facile per il condominio gestire l'onere di provare chi doveva fare cosa e, in molti casi, se le piante erano ad esempio sane e ben conservate e, magari, **si è trattato di un evento imprevedibile ed accidentale** (magari in occasione di un temporale), si potrà anche meglio congegnare la copertura assicurativa per i danni a cose e persone.

Ma sarà, molto più semplicemente, utile anche per verificare la corrispondenza fra quanto **previsto nel contratto di appalto** e quanto effettivamente fatto dal giardiniere. Questo non solo consentirà una più corretta gestione dei costi, ma servirà anche a dare all'amministratore lo strumento per risolvere il contratto e **individuare un nuovo giardiniere** più competente.

Cosa si deve fare per tutelarsi

Lo schema del «processo virtuoso», che già si adotta con successo in diverse realtà condominiali, potrebbe in sintesi essere questo:

- 1.L'amministratore, sentite e recepite le esigenze, sensibilità, e disponibilità dei condomini, **dà l'indirizzo di gestione** all'agronomo identificato ed incaricato;
- 2.L'agronomo esegue il censimento quali-quantitativo del verde ed elabora i dati utili per pianificare la gestione pluriennale;
- 3.L'agronomo **predispone il programma del servizio pluriennale** di gestione del verde ordinaria e straordinaria, composto da capitolato prestazionale e computo metrico estimativo;
- 4.Approvato l'impegno di spesa, si richiedono offerte alle imprese del verde che hanno i **requisiti idonei ed opportuni**;
- 5.Si affida al migliore offerente secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (rapporto qualità/prezzo offerti);
- 6.**Trimestralmente si verifica la conformità** di prestazione del servizio dell'impresa affidataria e la si paga con canone periodico a risultato.

I benefici

I vantaggi della pianificazione e programmazione delle lavorazioni ordinarie e straordinarie

basate sulla **reale situazione del verde condominiale**, sono notevoli ed intellegibili:

- conoscenza e coscienza del patrimonio vegetale della proprietà;
- spese note, cadenzate e programmate e annullamento delle spese extra di gestione;
- applicabilità di economie di scala** per l'impresa che pianifica il servizio per anni e quindi può essere più competitiva nell'offerta economica;
- definizione degli standard oggettivi di risultato del servizio che diviene obiettivo per l'impresa e misura di controllo degli stessi condomini;
- gestione snella dei controlli e della contabilità, con possibilità di piattaforme online che gestiscono in tempo reale lo stato del servizio;
- miglioramento continuo della qualità percepita del verde;**
- diminuzione delle lamentele e dei contenziosi;
- presidio costante dei rischi legati alla sicurezza degli alberi.

Insomma, come sempre - a maggior ragione quando si tratta di una comunità particolare come quella condominiale - una corretta pianificazione consente **una più efficiente gestione dei costi e della prevenzione dei rischi**. Ma per poter raggiungere questo obiettivo occorre affidarsi a persone competenti e professionali. Per questo Confabitare ha scelto di avvalersi della collaborazione di un importante studio agronomico. Perché la professionalità non si improvvisa.