

10 Set 2020

La gestione corretta del verde in condominio

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

I mesi di «lockdown» hanno evidenziato, dal punto di vista della qualità della vita, la grande differenza fra vivere in un immobile (casa singola o complesso condominiale) che sia dotato di aree verdi fruibili piuttosto che in appartamenti privi di spazi aperti, anche di piccoli balconi. Ma se avere del verde può, in molti casi, essere considerato una fortuna, **non dobbiamo mai dimenticare che il verde** e, in modo particolare, le piante di media e grande altezza, non sono tutte uguali e **richiedono sempre una corretta manutenzione**. Altrimenti possono succedere le tragedie viste in queste settimane. E quando succedono si scopre poi, purtroppo, che in molti casi le piante sono rimaste prive di manutenzione per non spendere soldi o, peggio, una volta piantate, sono state del tutto abbandonate a loro stesse. Questo vale per la singola proprietà come per i condominii o per le aree verdi pubbliche. Quando una pianta cade, non si preoccupa certo di farlo nell'una piuttosto che nell'altra.

La manutenzione del verde

Da un punto di vista squisitamente tecnico, gli alberi sono organismi «autotrofi», ovvero si procurano quello che serve loro per vivere da soli e potrebbero fare anche a meno dell'uomo. **Basti pensare ad un bosco**. La verità è che è l'uomo che li vuole accanto a sé, per godere della loro ombra, della loro bellezza, della loro compagnia, delle loro molteplici funzionalità. Quindi è l'uomo che, se chiede agli alberi qualcosa, deve pensare anche con intelligenza a farli star bene ed a curarli per **farli sentire al meglio** anche in ambienti che non sono esattamente simili a quelli nei quali abitualmente crescono e si sviluppano le diverse specie botaniche. Non dimentichiamoci mai che ogni albero ha le sue esigenze ed ha bisogno dei suoi spazi per svilupparsi in salute e sicurezza, per sé e per chi gli sta intorno, sia nel terreno che nell'aria.

Parleremo nel prossimo articolo delle conseguenze dell'errata cura di una pianta. E' noto a tutti che un albero non si muove e dove viene messo a dimora rimane e si sviluppa con le sue radici che esplorano il terreno per cercare acqua, sali minerali e ancoraggio, e con la chioma che **va alla ricerca della luce per fare la fotosintesi**. Sembrerà banale, ma queste fondamentali considerazioni di semplice e lineare responsabilità per chi mette a dimora un albero oppure lo deve mantenere, sono il punto di partenza per gestire gli alberi nelle proprietà private e pubbliche.

Le previsioni regolamentari e normative

Questo, come detto, a tutela delle stesse piante, ma anche per rispettare i regolamenti locali e regionali sulla cura delle piante di alto fusto, così come le norme del codice civile che regolano **i diritti e doveri fra confinanti proprietà** con piante poste lungo o nei pressi del confine. Si pensi ai casi nei quali sporgano rami oltre il confine ovvero vi cadano i residui e le foglie, per arrivare ai casi estremi di pericolo e/o caduta di rami e piante nelle proprietà di terzi.

Se, poi, **l e piante sono poste lungo il confine** con la pubblica via o piazza, le cose si complicano, sia in ordine alla manutenzione (che, spesso, serve a non creare pericoli ai pedoni o alla circolazione dei veicoli) che alle responsabilità, civili e penali, conseguenti alla caduta su cose o persone di rami o piante.

Come gestire correttamente un giardino in condominio

Ecco perché le prime cose da conoscere per gestire gli alberi di una casa, di un giardino condominiale o di un parco pubblico sono il numero e le specie botaniche delle piante presenti, quello che viene definito l'elenco degli alberi. Se, poi, all'elenco sono accompagnate da **altre informazioni morfometriche** (dimensione del tronco, altezza e forma della chioma), fisiologiche e fitosanitarie (stato vegetativo, malattie, insetti, animali), meccaniche (sbilanciamenti, difetti strutturali, interazione con altri alberi o con strutture o manufatti, analisi strumentali del legno), allora **l'elenco degli alberi** diviene un vero e proprio censimento sullo stato del patrimonio arboreo.

Qualcuno inevitabilmente si chiederà perché spendere soldi per redigere un censimento di questo tipo quando basterebbe, così crede, un semplice giardiniere. La verità è che, con queste informazioni si possono gestire in modo corretto gli alberi di una proprietà, **programmando le operazioni manutentive**, secondo un ordine che parte dalla sicurezza delle persone, delle cose e dell'albero stesso, fino agli aspetti più estetici e scenografici, passando per quelle che sono le esigenze funzionali di ombra, mascheramento o visuale, foglie nei canali e tanti altri aspetti ancora.

Le responsabilità

Cose che sembrano ai più «di poco conto», fino a che non sfociano in lunghe, costose ed estenuanti cause. E se possiamo anche capire che il singolo privato abbia una visione decisamente «limitata» della gestione del verde, ciò appare inaccettabile, oltre che pericoloso, se adottata da chi gestisce un condominio. **Non si deve mai dimenticare**, infatti, che in caso di sinistri, vi possono essere sia responsabilità in capo all'amministratore che ai singoli condomini-proprietari che, in alcuni tragici eventi, possono stravolgere l'intera vita del condominio e delle persone che lo compongono.

Mentre **un censimento arboreo ben predisposto**, redatto ed aggiornato costantemente, è sicuramente lo strumento più idoneo per definire gli interventi manutentivi da fare (capitolato tecnico dei lavori), il giusto tempo esecutivo (cronoprogramma) e la spesa conseguente (computo metrico estimativo) programmata e spalmata negli anni secondo le priorità e le reali necessità. Ma è anche lo strumento che consente, al singolo come al condominio, di **prevenire possibili e ben più gravi** responsabilità in caso di danni a cose o persone e, nel caso, provvedere anche a dotarsi di un'idonea copertura assicurativa.

La sottovalutazione dei rischi

Del resto è cosa nota che, se un edificio presenta dei sospetti difetti di tipo strutturale, si chiama subito un professionista qualificato che rileva, indaga, referta e propone (se c'è) la soluzione al problema. Questo perché è chiaro a tutti coloro che ci vivono (o ne sono i proprietari locatori) cosa potrebbe succedere in caso di sottovalutazione dei pericoli che ne potrebbero conseguire. Invece, **quando è un albero che ci preoccupa per la sua dimensione**, inclinazione o scricchiolii che si sentono quando c'è vento, si chiama il giardiniere o il boscaiolo per fare potare o abbattere la pianta a prescindere da quella che è la reale situazione, o peggio per chiedere loro un parere che non sono in grado di dare e di cui non possono assumersi neppure la responsabilità.

Perché si fa ciò? Diciamo pure che, nella stragrande maggioranza dei casi per risparmiare i proverbiali «quattro soldi», nei restanti casi perché si ignora l'esistenza di una figura specializzata, il dottore agronomo, soggetto individuato dalla legge e che ha studiato la scienza

dell'arboricoltura , che esegue le dovute indagini visive e/o strumentali ed esprime, con propria firma e responsabilità, un giudizio sulla “classe di propensione al cedimento” dell'albero (così si definisce in sintesi il suo stato di sicurezza). È, infatti, compito del dottore agronomo **prospettare alla proprietà gli scenari operativi ed anche economici più opportuni** per gestire gli alberi in sicurezza e valorizzare al massimo i loro molteplici benefici. Del resto, come per tutte le cose, anche per gestire bene gli alberi occorre professionalità, competenza, capacità, aggiornamento e soprattutto passione per il proprio lavoro.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved