

N. 15 / 12

MESSAGGIO MUNICIPALE CONCERNENTE L'AUTORIZZAZIONE A STARE IN LITE  
CON LA COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DEL CONDOMINIO CASA TORRE 1 AL  
MAPPALÉ 14 RFD

---

Tenero, 12 novembre 2012

Preavviso: gestione

Lodevole Consiglio comunale,  
Signore e Signori Consiglieri,

**Cronistoria**

Il 15 novembre 2010 l'ing. Roberto Prà e l'amministrazione del condominio Casa Torre 1 hanno presentato all'Ufficio tecnico comunale del nostro Comune una notifica per la posa di una isolamento esterna (cappotto) e successivo nuovo intonaco, spessore totale ca. cm 12. Il 23 novembre successivo il Municipio ha approvato la richiesta e ha informato di ciò l'ing. Prà, il quale ha trasmesso l'autorizzazione all'amministrazione del condominio.

Il 24 gennaio 2011 è cominciata la posa dei ponteggi. Il 14 febbraio seguente la Monighetti SA ha iniziato le opere di risanamento alle facciate del palazzo, applicando dei pannelli di polistirolo (non incombustibili). Per la posa dell'isolazione del cappotto alla parete esterna è stato necessario rimuovere le piastrelle.

Nell'ambito del risanamento, il 15 e il 16 febbraio 2011 la ditta Medaglia e Moro SA ha svolto delle opere da lattoniere sull'edificio (fornitura e posa di una conversa in pendenza contro il muro con viti di fissaggio e siliconatura).

Il 24 febbraio 2011 l'ing. Prà è stato contattato dal signor Gianfranco Patelli, membro del comitato della Comunione dei comproprietari, per discutere in merito a talune problematiche concernenti l'isolazione. In quell'occasione il signor Patelli gli ha consegnato delle direttive tecniche in materia di polizia del fuoco, suggerendogli di verificare la compatibilità di quanto messo in opera con le stesse. L'indomani l'ing. Prà ha sospeso la posa dei pannelli isolanti, affidando nel contempo alla IFEC Consulenze SA di Rivera una consulenza specialistica.

Il 1° marzo 2011 il Dipartimento del territorio, Ufficio delle domande di costruzione, ha informato il Comune sull'eventualità che i rivestimenti messi in opera (combustibili) non

rispettassero le norme antincendio che, per gli edifici alti come Casa Torre 1, prescrivono un isolamento incombustibile, e ha invitato il Municipio a eseguire immediatamente un sopralluogo con un tecnico riconosciuto dalla polizia del fuoco per accertare se le prescrizioni antincendio erano rispettate e, in caso negativo, a intervenire con la sospensione rispettivamente la demolizione delle opere.

Il 15 marzo 2011 la IFEC Consulenze SA ha consegnato all'ing. Prà un rapporto con cui ha anzitutto spiegato di aver contattato "l'Ufficio cantonale preposto", che le avrebbe ribadito "come le direttive richiedono l'utilizzo di isolanti termici incombustibili". Tale consulente ha quindi soggiunto che le "direttive in materia non definiscono in modo chiaro i tipi di materiali da utilizzare, limitandosi a richiedere materiali incombustibili". Pur affermando che la "situazione ottimale sarebbe stata quella di eseguire l'intero risanamento energetico con pannelli in lana di roccia", essa ha ritenuto "ragionevole non procedere all'eliminazione di quanto eseguito bensì di prevedere la completazione dell'opera prevedendo alle quote superiori ai 20 metri la posa di pannelli in classe antincendio 6q.3".

Così, quello stesso giorno, l'ing. Prà ha autorizzato la ripresa dei lavori di posa dei pannelli in polistirolo, ma solo fino a un'altezza massima di 20 metri da terra, senza informare l'UTC.

Il 28 marzo egli ha ribadito all'amministrazione del condominio che *"la posa di lastre di polistirolo non viola alcuna norma imposta; l'eventuale posa di pannelli minerale è semplicemente uno scrupolo professionale che per sensibilità ho sottoposto di mia iniziativa alla IFEC e credo corretto sottoporre alla vostra attenzione"*.

Il 29 marzo 2011 l'ing. Prà ha nuovamente sospeso i lavori dopo essere stato contattato dal nostro tecnico comunale, a sua volta contattato dal preposto ufficio cantonale.

Il 4 aprile 2011 vi è stata una riunione cui hanno partecipato l'avv. Vinicio Malfanti e l'ing. Silvia Montalbano per il Dipartimento del territorio, il tecnico comunale, signor Togni, l'ing. Tami e l'ing. Laube della IFEC Consulenze SA, Renzo Riboni in rappresentanza dell'amministrazione del condominio, Gianfranco Patelli in rappresentanza del comitato della Comunione dei condomini di Casa Torre 1 e l'ing. Prà. In quell'occasione, i presenti hanno preso atto che i pannelli posati non rispettavano le direttive in materia di polizia del fuoco. In questa riunione è stato anche chiarito che il progettista, ai sensi dell'art. 41e Legge edilizia cantonale, è personalmente responsabile, così come la direzione dei lavori, il committente e il proprietario del fondo, per quanto riguarda l'applicazione delle prescrizioni edilizie di polizia del fuoco.

Il 6 aprile susseguente, il Municipio ha quindi ordinato alla Comunione dei condomini di rimuovere le lastre posate sulle facciate dello stabile entro 30 giorni.

All'Assemblea straordinaria del 15 aprile 2011, la Comunione dei comproprietari del condominio ha discusso riguardo ai pannelli isolanti non conformi alle normative in materia

di polizia del fuoco. Per rimediare a questa situazione irregolare e per rispettare l'ingiunzione municipale, la Comunione ha deciso di rimuoverli e di attuare parimenti un risanamento semplice delle facciate del palazzo. In quell'occasione l'ing. Prà ha deciso, su specifica richiesta dei condomini, di proseguire il suo mandato fino alla conclusione dell'opera.

In seguito la Monighetti SA ha proceduto alla rimozione di tutti i pannelli irregolari e ha risanato le facciate così come approvato dalla Comunione dei condomini.

La Comunione dei condomini ha quindi chiesto all'ing. Prà il risarcimento del danno da lei subito a causa dell'errata esecuzione del contratto. Ne è seguito un fitto scambio di corrispondenza e delle riunioni cui hanno partecipato l'ing. Prà (con il suo assicuratore) e i responsabili della IFEC Consulenze SA (con l'assicuratore), quelli della Monighetti SA e il nostro tecnico comunale.

Non essendosi concluse positivamente le trattative con l'ing. Prà e la sua assicurazione, la Comunione ha presentato il 21 novembre 2011 un'istanza di conciliazione contro quest'ultimo. Il 1° febbraio 2012 l'ing. Prà ha denunciato la lite al Comune di Tenero-Contra, alla Monighetti SA e alla IFEC Consulenze SA.

Il 9 febbraio 2012 il Municipio ha informato l'autorità di non voler intervenire in lite.

Fallito ogni tentativo di raggiungere un'intesa tra tutte le parti coinvolte, il 6 aprile 2012 la Comunione si è rivolta al Municipio, informandolo della procedura di conciliazione pendente e del fatto che l'ing. Prà riteneva corresponsabile il Comune del danno da lei patito. Nel contempo la Comunione ha notificato al Comune le proprie pretese di complessivi fr. 342'000.— a titolo di risarcimento del danno conformemente all'art. 18 della Legge sulla responsabilità civile degli enti pubblici e degli agenti pubblici del 24 ottobre 1988, chiedendo nel contempo di sottoscrivere una dichiarazione di rinuncia a sollevare la prescrizione. Su indicazione della nostra assicurazione, il 17 aprile 2012 il Municipio ha contestato ogni e qualsiasi responsabilità in relazione al danno subito dalla Comunione, rifiutandosi di sottoscrivere una dichiarazione di rinuncia a sollevare l'eccezione di prescrizione.

Secondo l'art. 4 della predetta Legge sulla responsabilità civile, l'ente pubblico risponde del danno cagionato illecitamente a terzi da un agente pubblico nell'esercizio delle sue funzioni, senza riguardo alla colpa dell'agente.

Con lettera del 1° marzo 2011 la competente autorità cantonale aveva invitato il Municipio a svolgere determinati accertamenti. A mente della Comunione dei condomini il Municipio non ha però svolto un'indagine approfondita del tipo di pannelli che erano stati applicati alle facciate dello stabile, né esso ha informato l'ing. Prà, incaricato della direzione lavori ed estensore della notifica di costruzione, circa la necessità di applicare pannelli incombustibili. Sempre secondo la Comunione dei condomini, quando l'ing. Prà ha ricevuto il parere della ditta specializzata da lui consultata, la quale lo abilitava in sostanza

ad andare avanti con i lavori, il Municipio non lo ha fermato. La Comunione reputa pertanto che l'intervento degli agenti del Comune sia stato insufficiente e suscettibile di fondare una sua responsabilità per il pregiudizio da lei patito.

In data 11 ottobre 2012 la Comunione dei condomini ha inoltrato al Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna un'istanza di conciliazione per dibattere attorno al risarcimento di un danno di circa fr. 342'000.— (oltre interessi al 5% dal 6 aprile 2011) a lei causato dal Comune di Tenero-Contra, ritenendo che il Municipio ha avuto quanto meno una corresponsabilità nell'insorgere di questo pregiudizio.

La Comunione ha precisato che l'istanza di conciliazione ha esclusivamente lo scopo di salvaguardare la possibilità per la stessa di far valere le proprie pretese nei confronti del Comune, qualora la procedura giudiziaria frattanto avviata nei confronti dell'ing. Prà avesse per lei un esito, anche solo parzialmente, sfavorevole.

Per questa ragione, in applicazione dell'art. 126 CPC, essa ha chiesto formalmente al Pretore di sospendere la procedura di conciliazione in attesa del giudizio del Pretore del distretto di Lugano, investito della causa ordinaria promossa dall'attrice il 4 ottobre 2012 contro l'ing. Roberto Prà.

Il 12 ottobre 2012 il Pretore ha assegnato al Comune un termine di 20 giorni per produrre l'autorizzazione a stare in lite, come previsto dall'articolo 13 lett. I LOC. Tenuto conto che il 17 dicembre 2012 è prevista la seduta ordinaria del Consiglio comunale, il Municipio ha chiesto e ottenuto dal Pretore una proroga fino al 31 dicembre 2012 per presentare l'autorizzazione a stare in lite.

### **La posizione del Municipio**

Precisiamo anzitutto che in questa vertenza il Municipio ha sempre seguito le indicazioni che gli sono state via via fornite dalla propria assicurazione responsabilità civile (Axa Winterthur).

La licenza ad eseguire i lavori è stata rilasciata il 23 novembre 2010. Il 4 marzo 2011 il Municipio, nella sua funzione di autorità di vigilanza, riceve una richiesta dell'Ufficio domande di costruzione di voler verificare i lavori in corso alla casa Torre 1, perché in base ad una segnalazione sembrava che il materiale impiegato non fosse conforme alle normative antincendio. Lo stesso giorno il tecnico comunale controlla il cantiere e constata che i lavori erano stati sospesi dal progettista in quanto era in corso una verifica sull'idoneità del materiale utilizzato. Questa informazione è stata data al tecnico comunale dal signor Gianfranco Patelli, rappresentante della Comunione dei condomini, il quale è stato a sua volta reso edotto della richiesta di verifica cantonale. Il tecnico comunale ha quindi provveduto a informare l'ing. Montalbano dell'Ufficio delle domande di costruzione della sospensione dei lavori, e il Municipio, che ne ha preso atto con risoluzione municipale n° 157 del 14 marzo 2011.

Senza informare il Municipio o l'Ufficio tecnico comunale, i lavori allo stabile sono ripresi in data 15 marzo 2011. L'ufficio tecnico comunale ha quindi richiesto immediatamente copia della perizia commissionata dall'ing. Prà e che aveva consentito la ripresa dei lavori.

La perizia della IFEC Consulenze SA viene consegnato all'UTC dal signor Gianfranco Patelli il 28 marzo 2011. L'indomani l'UTC sottopone la perizia all'ing. Montalbano (Delegato cantonale polizia del fuoco), che la ritiene priva di valore. Lo stesso giorno il tecnico comunale informa di questa situazione l'ing. Prà, l'amministrazione del Condominio (Lambertini & Partners) e il signor Gianfranco Patelli.

Con lettera del 29 marzo 2011 l'Ufficio delle domande di costruzione lo conferma al Municipio ribadendo l'impossibilità di accettare il mantenimento dei pannelli già posati non conformi alle prescrizioni antincendio.

Dopo l'incontro del 4 aprile 2011 tra tutte le parti in causa e nel quale l'ing. Montalbano ha ribadito la non conformità dell'impiego del polistirolo, a causa dell'altezza dello stabile, il 6 aprile 2011 il Municipio ha ordinato ai condomini, tramite l'amministrazione dello stabile, lo smantellamento di quanto eseguito in contrasto con le prescrizioni antincendio.

Il Municipio reputa pertanto di aver agito correttamente e nei limiti delle sue competenze.

### **Conclusione e proposta di risoluzione**

Per ogni necessità procedurale inerente la procedura di conciliazione promossa dalla Comunione dei comproprietari del Condominio casa Torre 1 contro il Comune di Tenero-Contra ed inerente anche la causa analoga avviata dalla suddetta Comunione nei confronti dell'ing. Prà, il Municipio chiede l'autorizzazione a stare in lite, transigere e compromettere, come previsto dall'articolo 13 lett. I della Legge organica comunale.

In questa procedura il Municipio ha altresì deciso di avvalersi del patrocinio di un legale, affidando l'incarico all'avv. Franco Pedrazzini di Locarno.

Con queste premesse vi proponiamo di risolvere:

- Il Municipio è autorizzato a stare in lite, a transigere o compromettere nella procedura di conciliazione promossa in data 11 ottobre 2012 dalla Comunione dei comproprietari del Condominio Casa Torre 1, Tenero, contro il Comune di Tenero-Contra, ed eventualmente nell'ambito della causa analoga avviata dalla Comunione dei comproprietari del Condominio Casa Torre 1, Tenero, contro l'ing. Roberto Prà.

Con ossequio.

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Per il Municipio di Tenero-Contra |                         |
| Il Sindaco:                       | Il Segretario:          |
| f.to Paolo Galliciotti            | f.to Vittorio Scettrini |