

I vespai:

Per preservare i locali condominiali siti al piano terra dall'umidità data dal sottosuolo, vengono realizzati dei particolari manufatti chiamati vespai.

Possono essere normali, formati da un riempimento dello spazio tra il pavimento degli appartamenti sotterranei ed il terreno umido e freddo con pietrame del tipo ghiaioni, o materiali che non assorbono l'umidità, gettati a secco e alla rinfusa in modo da far restare spazi vuoti con conseguente circolazione dell'aria. Il vespaio può essere anche a "camera d'aria", quando il pavimento ed il relativo massetto delle abitazioni poste al piano terreno poggiano su lastroni di cemento a loro volta fissati a dei muretti distanziati tra loro in modo da lasciare un sufficiente spazio vuoto per l'aerazione che forma una camera d'aria isolante per l'umidità. Uno dei problemi più ostici che possono interessare l'edificio condominiale è quello dell'umidità, che, soprattutto nel periodo invernale, riguarda le coperture e le pareti perimetrali del condominio, che grazie anche al fenomeno delle precipitazioni atmosferiche, se non adeguatamente isolate, possono comportare pericolose condensazioni superficiali delle pareti interne nei condomini. L'umidità spesso, attacca il condominio dal sottosuolo risalendo le strutture orizzontali per il fenomeno della capillarità andando ad intaccare le pavimentazioni poste al piano terreno. Per prevenire questo inconveniente è necessario creare sbarramenti che captino e chiudano le vie di risalita dell'acqua lungo le murature. Il vespaio è un'intercapedine esistente tra il suolo dell'edificio e la superficie del piano terra o il riempimento calcareo a nido d'ape sottostante al pavimento del piano terra ove viene poggiato. Questo manufatto è annesso al proprietario del piano terra e costituisce una componente del piano di calpestio del piano terra, in tal caso rientra nell'ambito del suolo comune art. 1117 c.c. costituendo un manufatto distinto dalle fondazioni e al servizio esclusivo dell'unità immobiliare sita al piano terreno e appoggiata sul suolo comune, tutte le spese di manutenzione e gli eventuali danni procurati all'unità abitativa saranno a carico del proprietario dell'abitazione al piano terreno. Se il vespaio è destinato a isolare strutture comuni e a soddisfare esigenze comuni, dopo le verifiche del caso, in caso di spese di manutenzione ed eventuali danni procurati, l'obbligo di contribuzione coinvolgerà di tutti i condomini.