

CASA

Il Messaggero

La classifica dell'Anamni: dalle "immissioni" agli animali domestici

Liti condominiali, ecco perché si fa causa

di GIORGIO SBORDONI

Ma quand'è che il condominio si è trasformato in una trincea? Quand'è che al cordiale "buongiorno, signor Rossi, a casa tutti bene?", pronunciato sulla porta dell'ascensore, si sono sostituite le querele e le citazioni in giudizio comunicate tramite avvocato? Forse l'età dell'oro dei grandi edifici di città in cui centinaia di persone sono spesso costrette, loro malgrado, a una forzata convivenza, non è mai esistita, se non nella letteratura e nel cinema in cui la famiglia della proverbiale porta accanto è sempre pronta a prestarti lo zucchero o il caffè. Forse è un dipinto tratteggiato da chi ha vissuto la classica eccezione che conferma la regola: in condominio la lite è una delle forme d'espressione dominanti e le assemblee, infiammate come i dopo partita di certi derby, sono le "curve" immaginarie in cui proteste e sfilate finiscono spesso in tribunale.

I dati dell'Anamni

Se analizziamo bene i dati di tutte le liti che scoppiano in condominio - non solo quelle che finiscono in tribunale - ci accorgiamo, grazie alle ultime statistiche diffuse dall'Anamni, l'Associazione Nazionale-Europea Amministratori d'Immobili, che si è basata sull'attività dei suoi 13.000 associati, che il 45 per cento delle liti avvengono al Nord, il 30 per cento al Centro e il 25 per cento al Sud. Sembra che maggiore sia la densità abitativa e la concentrazione di grandi condomini, maggiore sia la litigiosità, spesso portata all'estremo da atteggiamenti che poco hanno a che fare con le regole del buon vicinato. "Arrivare alla citazione non conviene - afferma Giuseppe Bica, presidente dell'Anamni, - non soltanto per motivi finanziari e di tempo, ma soprattutto perché il comportamento illecito, nel frattempo, si perpetua. Meglio trovare

una soluzione amichevole e cercare di essere tolleranti". Il più delle volte, i circa 2 milioni di italiani che fanno causa per questioni condominiali, si vedono respingere il ricorso di fronte al giudice di pace. "Ecco perché la via della mediazione resta quella da preferire", conclude Bica.

La hit parade delle cause

La classifica delle cause delle liti condominiali, stilata dall'Anamni, mette al primo posto, con il 27% dei casi, le liti che nascono dalle "immissioni", un termine tecnico con il quale nel codice civile sono definiti "odori fastidiosi o nauseanti e rumori molesti che provengono dall'abitazione del vicino". La tv a volume troppo alto, un bambino che gioca a palla tutto il giorno, una donna con la passione per i tacchi alti, un soffritto di troppo o uno studente che fa troppe feste fino a tardi sono, in 27 casi su 100, il motivo che porta alla rottura dei buoni rapporti. Nell'ultimo anno, la cucina etnica, con i suoi odori spesso estranei alle nostre abitudini, costituisce il 16% di questi 27 casi su 100. Al secondo posto, con un 19% di tutto rispetto, le appropriazioni indebite di spazi comuni. Si parla, in questo caso, del condomino in buona fede - o di quello furbo, che ci "prova" - che parcheggia negli spazi comuni, quelli che appartengono a tutto il condominio. E allora un vaso ingombrante messo sul pianerottolo, magari per abbellire l'ambiente, può risultare indigesto al dirimpetto. Come - caso, questo, di scuola - una macchia o un motorino parcheggiati nel cortile dove non si po-

Al primo posto i rumori molesti, al secondo il parcheggio in aree comuni, segue l'innaffiatura "distratta"

trebbe, o una bici messa accanto alla ringhiera del pianerottolo. Diciannove casi su 100 partono da qui per finire con una litigata o peggio. Al terzo posto, con il 14% dei casi, sono i rumori in cortile a dare più fastidio: spesso causati dai bambini che giocano, degenerano poi in veri e propri "scontri" condominiali. Segue in graduatoria l'innaffiatura dei vasi in balcone. La disattenzione dei "pollici verdi", che non si avvedono dell'acqua che trabocca e bagna l'inquilino di sotto o rende impossibile stare davanti al portone senza bagnarsi, è responsabile di liti in 11 casi su 100. Solo al quinto posto di questa particolare classifica stilata dall'Anamni è la turbativa causata dalla presenza di animali domestici. Il cane che abbaia anche in piena notte o lascia tracce nelle parti comuni dell'edificio, così come l'uccellino in gabbia che cinguetta dopo pranzo disturbando la siesta, sono decisivi soltanto in otto casi su cento, a dispetto di quanto si potrebbe credere. Fanalino di coda è la voce "eventi esterni al condominio", responsabili del 3% delle liti. Sembra infatti che l'usanza inurbana di gettare le molliche del dopo cena dalla finestra o il mozzicone della sigaretta abbia poca incidenza

nella nostra privatissima "guerra". La voce "altro" chiude il cerchio con il suo 18% dei casi, diversi da quelli già elencati nelle fattispecie citate.

La storia

il condomino moroso

Di storie sulle liti di condominio ce ne sono tante. Basta guardare la casistica creata dall'Anamni per capire quanto sia difficile, in realtà, catalogare le questioni che possono scoppiare tra vicini di casa. I condomini di un condominio romano ne raccontano una molto particolare che sicuramente nella classifica apparirebbe alla voce "altro", ma che testimonia appieno l'insensatezza che alle volte sta alla base di queste vicende e il fatto che, con un diverso atteggiamento, potrebbero essere evitati tutto il tempo e le spese che si devono affrontare quando una semplice lite arriva fino alla sentenza. Si tratta di un caso particolare che ha riguardato i rapporti tra un condomino e un condomino che aveva ereditato un appartamento da un parente. Subito dopo l'eredità, il condomino sospese il pagamento del riscaldamento adducendo questioni relative al pagamento della caldaia. E questo per due stagioni. Dopo, in seguito al mancato ac-

cordo con l'amministratore del condominio per sanare il debito, lo stesso condomino ha sospeso il pagamento delle quote condominiali ordinarie, relative al funzionamento e alla manutenzione dell'ascensore, alla pulizia delle scale. Questa vicenda è andata avanti per circa cinque anni, dopo di che il condominio ha deciso di avviare un lavoro straordinario relativo al restauro della facciata esterna e di quella interna, con alcuni lavori di ristrutturazione degli scoli delle acque piovane dal tetto alle fognature, lavori impegnativi e onerosi per il condominio. Il nuovo condomino non ha partecipato alla suddivisione di queste spese e, a lavori ultimati, un guasto delle tubature avvenuto proprio all'interno dell'appartamento in questione ha provocato un danno molto vistoso alla facciata esterna appena ripulita e anche un danno consistente all'appartamento sottostante. A questo punto, il soggetto proprietario dell'appartamento che ormai da anni si rifiutava di pagare le spese relative al condominio, si è rifiutato ostinatamente di permettere all'amministratore l'accesso al proprio appartamento per poter verificare lo stato del guasto e procedere a un'eventuale riparazione. Che cosa è stato fatto allora? "L'assemblea di condominio aveva già deciso all'unanimità di procedere per vie legali nei confronti del condomino, allo scopo di recuperare tutte le rate non pagate in precedenza. A questo punto, per motivi di sicurezza - la macchia creata dall'umidità è visibile dall'esterno del palazzo era ormai molto grande, ma anche il danno nei confronti dell'appartamento sottostante in corrispondenza del bagno e della cucini-

na era consistente; gocciava persino acqua dal soffitto, con grande disagio del condomino - il tribunale ha provveduto all'apertura dell'appartamento e il danno è stato riparato." E la causa avviata contro il condomino? "La causa è andata avanti. Per evitare che i tempi si dilatassero, i legali del condominio hanno anche più volte tentato la conciliazione con il condomino moroso, ma questi tentativi sono stati tutti respinti. Si è arrivati, alla fine, alla sentenza. E il condominio è stato risarcito di tutti i danni subiti.

Bambini che giocano in cortile

I bambini hanno spesso vita difficile all'interno del condominio. "Lo spazio del cortile condominiale - dichiara Giuseppe Bica, presidente dell'Anamni, - è perfetto per stare tranquilli e, nello stesso tempo, permettere ai propri figli di giocare all'aria aperta. Ma negli ultimi tempi c'è sempre meno tolleranza nei confronti delle grida e dei rumori provocati dai bambini". Come poter risolvere le liti condominiali prima che degenerino? "Noi sosteniamo ormai da anni l'utilità dell'amministratore, che è un vero e proprio consulente condominiale e non è semplicemente una figura che ritira i pagamenti. L'amministratore è quella figura imparziale che utilizzando la diligenza del buon padre di famiglia, come prevede il codice stesso, può dirimere le controversie senza che si arrivi ad una causa. Quindi avere un amministratore di condominio che sia preparato anche a gestire dei rapporti difficili è auspicabile. Del resto, molto spesso l'assemblea è una sorta di palestra nella quale sfociano tutti i malumori del vivere quotidiano e un buon amministratore di condominio può servire a gestire i rapporti e a semplificare la vita in condominio", conclude Giuseppe Bica.