

IL REPORTAGE L'ITALIA DEI CONDOMINI

di Daniele Billitteri

QUANDO IL VICINO È INSOPPORTABILE OGNI ANNO 500 MILA CAUSE



Italia popolo di condomini turbolenti. Le diatribe parlamentari sono un Minuetto in confronto al lampo dei manipoli di una riunione condominiale. Eppure, anche in questo, il Paese appare diviso perché quasi la metà delle liti condominiali si segnala al Nord con il 45 per cento del totale. Al Centro sono il 30 per cento e al Sud il 25. La Sicilia, col tre per cento sul totale, è tra le regioni dove la litigiosità è più bassa e precede, con la Puglia, solo la Basilicata e la Sardegna. E le tendenze sembrano in aumento al Nord e stabili al Sud. In ogni caso ogni anno 500 mila italiani fanno causa per motivi condominiali affrontando una spesa media tra i due e i tremila euro per una procedura che dura circa tre anni. E le liti che diventano causa, sono solo la punta dell'iceberg.

I dati sono dell'Anammi, l'associazione degli amministratori condominiali, una figura tra le più popolari d'Italia con un ruolo che ne fa dei veri «sindaci del palazzo». Un ruolo che viene esaltato dalla riforma dei regolamenti approvata a dicembre scorso dal Parlamento e destinata a entrare in vigore a giugno di quest'anno.

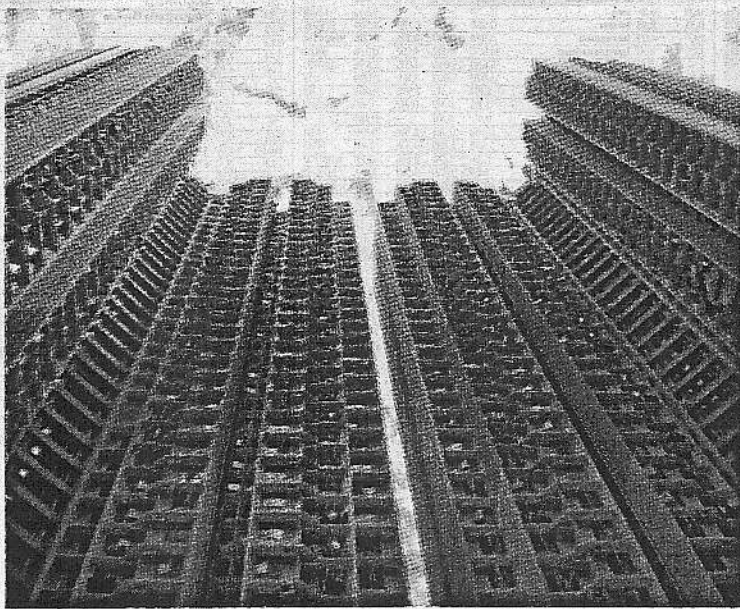
Giuseppe Bica è il presidente dell'Associazione che riunisce oltre tredicimila amministratori condominiali. «Le liti - dice - sono un problema che, di certo, non scomparirà. Al riguardo, l'obbligo di formazione e aggiornamento, previsto dalla riforma, va proprio nel senso di rispondere al meglio alle necessità del condominio, microcosmo sempre più complicato da gestire, che ha bisogno di veri professionisti, non di improvvisatori».

L'obiettivo, naturalmente, è di fare in modo che sempre meno liti condominiali diventino cause civili. E questo accresce ruolo e responsabilità degli amministratori che sono i primi «terminali di mediazione», quelli che devono riuscire a scongiurare che si intraprenda l'onerosa via del giudizio.

Il fatto che il Meridione e la Sicilia non rappresentino campioni di litigiosità, meriterebbe considerazioni molto articolate. Secondo il presidente Bica «quel 45% di litigiosità collocata nel Settentrione si spiega con la forte densità urbana e industriale del Nord-Italia, con una vita cittadina decisamente stressante e con un'incidenza notevole dell'immigrazione, che spesso innesca conflitti legati alle diversità culturali. Al Centro e nel Meridione, l'urbanizzazione è, in qualche maniera, più a misu-

ra d'uomo. E la provincia a far sentire il suo peso rispetto alla metropoli».

Insomma, almeno in questo, brilliamo per atteggiamento bonario, incline alla composizione pacifica del conflitto. E, se c'è questione, il momento più aspro viene confinato nelle famigerate riunioni di condominio dove arrivano gli inquilini armati di cartelline, leggi, regolamenti, fotografie. Mancano solo le registrazioni della figlia del vicino che suona il pianoforte alle due del pomeriggio o l'analisi degli odori della cucina del Bangladesh della famiglia di immigrati del secondo piano. E qui entra in gioco la capacità di mediazione dell'amministratore che, evidentemente, in Sicilia riesce meglio a comporre i contrasti e ad evitare che esplodano.



LA RIFORMA DEI REGOLAMENTI
CONDOMINIALI APPROVATA
A DICEMBRE DAL PARLAMENTO
ENTRERÀ IN VIGORE A GIUGNO

Ma su cosa si litiga in questo sterminato Parlamento «distribuito» che sono i condomini? Al primo posto c'è la questione delle «immissioni», ovvero rumori e odori provenienti da altri appartamenti. Quello delle «immissioni» è un contenitore di sorprendente capienza e comprende dal ticchettio di scarpe femminili a tutte le ore, all'odore di cipolla dell'«ingranciato», dallo spostamento di mobili anche di notte alle esercitazioni strumentali di aspiranti concertisti.

Al secondo posto si installa saldamente la cosiddetta «apposizione in aree comuni», cioè «la collocazione in ambito condominiale di oggetti e mezzi di un singolo condomino». «Regina» di questa tipologia è l'auto parcheggiata in uno spazio non autorizzato nel garage condominiale. Ma anche una fioriera, per quanto decorativa, ma comunque «illegale».

Saldi al terzo posto i bambini che giocano in cortile, magari a ora di «pennicella». Quarto posto per l'annaffiatura di piante e balcone. Ma il gioiellamento deve essere consistente. Se no non vale. Solo quinto posto per il rapporto con gli animali. Le nuove norme, per esempio, impediscono che si possa decretare un'esilio senza appello per Romeo, il barboncino del ragioniere Vadala, quello del settimo piano. Certo se il piccolino «depositato» in ascensore, suo «papà» sarà solennemente rampognato in «aula» e verrà diffidato «ad avere maggior cura» delle elezioni di Romeo.

Ultimo posto per il preteso diritto di trasformare il prospetto del palazzo in una artistica variopinta «installazione» di sgargiante biancheria dove spiccano le lenzuola nere di raso della piacente signora dell'«attico», quella che vive da sola, o la batteria di tute rosse della numerosa famiglia del terzo piano.

Infine si litiga anche, e vorrei vedere, per l'«entità delle quote condominiali, per la legittimità degli interventi di manutenzione straordinaria, per la ripartizione e i tempi di pagamento. Tanto per fare un esempio: se c'è da sborsare un po' di euro per la manutenzione straordinaria dell'ascensore, si presume che gli inquilini dell'«attico» saranno più interessati di quelli del primo piano».

Insomma, che universo quello dei condomini. Eppure quante storie, quanti sensori aperti su sorprendenti spaccati della nostra società. Per questo, quando incrociate il ragioniere amministratore, guardatelo con più rispetto. E magari chiamatelo «Signor sindaco». Ma senza sfottere.



La presenza dei cani e più in generale degli animali nei condomini è uno dei temi di lite. In alto, Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi