

Primo Piano

La strage di Fidene (Roma)

Due milioni di liti condominiali

Il rapporto. La stima del contenzioso nei tribunali è imponente, anche se spesso il processo si chiude in via stragiudiziale Bica (Anammi): «Le assemblee sempre più luoghi di sfogo per frustrazioni, con rischi per condomini e professionisti»

Camilla Curcio

Rumori molesti in piena notte, odori fastidiosi che riempiono la tromba delle scale e infiltrazioni dovute a problemi di manutenzione carente. Ma anche posti auto occupati abusivamente e accessi diverbi con l'amministratore su gravi questioni di oneri invasivi. In condominio sono molteplici i motivi che accendono liti tra i proprietari e/o inquilini e non è raro che quelli che nascono come semplici alterchi finiscano per trasformarsi in lunghe e dispendiose battaglie legali.

Stando a una recente ricerca del Codacons, sarebbero circa due milioni le cause condominiali aperte davanti a tribunali italiani. Una stima approssimativa che, guardando alle singole regioni, indica Campania e Lazio come le realtà col numero più alto di procedimenti pendenti tra condomini (circa 190 mila), seguite da Sicilia e Veneto con 160 mila fascicoli aperti ed Emilia-Romagna con 150 mila. Numeri che parlano di conflittualità esasperate, soprattutto di recente, dalle ripercussioni della pandemia e della crisi economica. E che, come sottolinea Giuseppe Bica, presidente di Anammi (Associazione nazionale-europea amministratori di immobili), mettono a repentaglio la sicurezza generale: «Negli ultimi anni, sono cresciute le liti finite in rissa e l'incolumità di professionisti e condomini è spesso messa a rischio. Le assemblee sono ormai diventate teatro di liti violente e uno dei luoghi in cui più facilmen-

te si sfogano rabbia e frustrazione».

A Milano, dove le cause condominiali vengono convogliate nella XIII sezione civile, il carico dei procedimenti rappresenta quasi il 5% del totale delle pendenze in cancelleria. Secondo Eugenio Correale, direttore del centro studi locale di Anaci, «il contenzioso della tredicesima sezione del Tribunale impegna i giudici per circa la metà delle cause totali».

Ma non finisce qui: oltre che in contrasti più canonici, i condomini risultano spesso coinvolti anche in controversie con i fornitori, in qualità di committenti, e in procedimenti che riguardano il possesso. «Un buon 10% delle cause d'appalto, prese in carico dalla settima sezione, è di matrice condominiale», aggiunge il direttore, «invece, di quelle gestite dalla quarta sezione e strettamente legate a questioni di proprietà, il condominio ne copre circa il 5%». Rimane significativo il dato riguardante le cause di responsabilità, che sorgono, ad esempio, a seguito di danni ai residenti provocati da una cattiva gestione delle parti comuni: «Anche in questo caso, si parla all'incirca di una cifra pari al 10% del totale». Nessun incremento notevole, invece, sul fronte morosità e recupero crediti: per Correale il numero di decreti ingiuntivi promossi dagli amministratori come misura emergenziale è importante ma non si può parlare di procedimenti in aumento. Infine, frequenti - ma meno di quanto immaginate dal senso comune - le contese che nascono da parole o commenti offensivi: in genere, data l'entità, le parti tentano di risolverle rapidamente davanti al giudice di pace.

Quanto, invece, alla strada della mediazione, non sembra essere un'opzione efficace nel contesto condominiale. Dalle ultime statistiche per il 2021 raccolte dal ministero della Giustizia, infatti, sono circa il 75% i procedimenti che si concludono senza un accordo tra le due parti.

Nel tribunale di Milano, dove c'è una sezione dedicata, i processi a tema condominiale sono il 5% del totale