

BOOM DI LITI CONDOMINIALI. SI QUESTIONA PER RUMORI, ODORI, PIANTE SUL PIANEROTTOLO. RISULTATO? CONTINUI LITIGI, CAUSE LUNGHE E COSTI INGENTI

COME LIBERARSI DEL VICINO DI CASA

Liti in aumento col vicino della porta accanto. Il 50% dei contenziosi civili è in ambito condominiale. «Il problema è che, fra vicini, ci si conosce sempre meno. La distanza fa sembrare tutti nemici e così anche la questione più banale diventa la scintilla che innesca il litigio» esordisce Roberta Odoardi, direttore generale Anammi. Le fa eco Umberto Anitori, segretario nazionale di Anaci, altra importante associazione di categoria degli amministratori di condominio: **«La vita in condominio è cambiata: si passa sempre meno tempo in casa e quando ci si sta, si vuole stare tranquilli. Diminuisce la tolleranza nei confronti degli altri».** Ma perché si litiga? «Si questiona sui soliti problemi: i tacchi della signora del piano di sopra, la cenere sulle ten-

de da sole, i quadri appesi nel pianerottolo, i rumori molesti... Noi formiamo i nostri amministratori, affinché promuovano conciliazioni pacifiche fra le parti» prosegue Odoardi. I giudici di pace, nati per supportare la giustizia ordinaria nel dirimere questioni di limitata portata economica, sono ormai oberati di lavoro. Il risultato? «Cause sempre più lunghe: anche un anno prima di avere una risposta. E i costi che lievitano: av-

vocati, pareri tecnici, perizie di parte» continua il direttore di Anammi.

«Senza contare che i giudici di pace spesso non hanno la preparazione specifica, visto che i regolamenti di condominio sono molto complessi» puntualizza Anitori. «A disciplinare la materia sono pochi articoli generici del Codice civile in tema di comunione.

A dettare le regole sono poi i singoli regolamenti di condominio. E ►►

i numeri

2.000

le controversie tra vicini di casa che arrivano al giudice di pace (11%)

73%

si risolvono in assemblea di condominio

16%

si risolvono grazie alle lettere degli avvocati

(fonte Anaci-Censis)

»» L'amministratore può essere chiamato in causa solo in caso di violazione del regolamento. Altrimenti, si tratta di una questione fra privati che come tale va gestita» spiega Alessandro Barbato, amministratore di condominio di Massa.

Ma vediamo la classifica delle "beghe" condominiali più diffuse, delimitata dagli esperti del settore, con relativi consigli per una soluzione rapida e indolore.

CHE CASINO!

Al primo posto fra le controversie ci sono questioni relative ai rumori e agli odori che arrivano dagli altri appartamenti. La coesistenza con popoli che cucinano in modo diverso ha reso di grande attualità il problema degli odori. In particolar modo, danno fastidio le cucine speziate (di Paesi come India, Sri Lanka e Bangladesh). Il problema dei rumori abbraccia invece varie situazioni: risuonare di tacchi, sbattere di tappeti, musica ad alto volume...

La soluzione. Rivolgersi al giudice di pace fa andare incontro a tempi lunghi, costi notevoli (per effettuare le perizie) ed esiti incerti (come esser certi che nel corso dei controlli si verifichino le condizioni all'origine del fastidio?). La legge è chiara: rumori e odori non devono superare la "normale tollerabilità". Ma la valutazione è compito del giudice, che non è detto la pensi come la parte offesa. Meglio raggiungere un accordo col vicino indisciplinato (è preferibile bussare con la scopa che chiamare i vigili). Nei casi estremi, si possono chiedere canne fumarie e insonorizzazioni.



Al primo posto fra le controversie ci sono le questioni relative ai rumori, come il risuonare di tacchi o la musica ad alto volume...



SPOSTA QUELLA BICI

Quadri appesi in zone di passaggio. Biciclette e motorini lasciati in cortile o nell'area dei garage. Pianerottoli occupati da piante, portaombrelli e passeggini. E questo solo per fare degli esempi. E poi bimbi in cortile che schiamazzano più del dovuto, ma sono numerose anche le lamentele nei confronti dei pianti notturni dei bambini.

La soluzione. La regola base dice che ogni condomino può usufruire delle parti comu-

L'amministratore

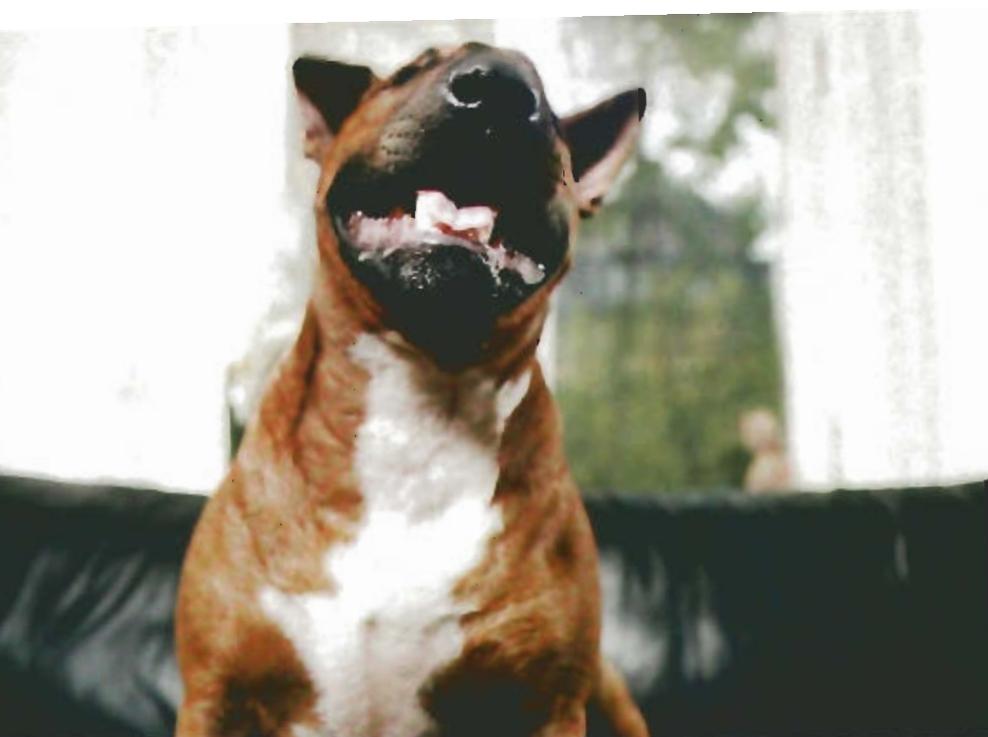
«Conciliante come un diplomatico, coraggioso come Indiana Jones»

Non servono particolari qualifiche, non c'è un albo a cui iscriversi e le opportunità di lavoro non mancano. Alessandro Barbato, 40 anni, amministratore di condominio di Massa (Lineacondominio, tel. 0585 41769), spiega come fare bene il mestiere: «Requisito numero uno: serve una grande diplomazia. A seguire: perfetta conoscenza di

leggi e regolamenti, guai a non aggiornarsi. Non guasta un pizzico di coraggio, perché i conflitti sono all'ordine del giorno. L'amministratore da moffi è considerato un ladro a prescindere. E dire che per lavorare bene il rapporto fiduciario con i condomini è la base. Un altro aspetto negativo è

che l'amministratore rischia, anche penalmente, per problemi e infortuni legati a ponteggi, cancelli...». Di positivo? Il fatto che non ci si annoia: «Una volta sono stato svegliato alle tre di notte. «È caduto un albero in giardino: è pericoloso!» io ho risposto: «Chiami i vigili», e quello: «Non volevo disturbarli...».

Per non parlare delle lamentele relative alla vita sessuale un po' troppo rumorosa di una condolina...». Per cominciare: i corsi (organizzati dalle principali associazioni di categoria) non sono obbligatori, ma raccomandati. Da lì, per i più motivati, la strada è in discesa.



Se avete un cane, ma anche un gatto, prima di comprare casa leggete bene il regolamento: in alcuni casi la loro presenza è vietata

►► ni a sua discrezione, senza però pregiudicare il diritto degli altri. In alcuni casi, però, il regolamento dello specifico condominio detta regole più precise su cosa può essere o meno lasciato nelle parti comuni. Prima di arrabbiarsi, è meglio dargli un'occhiata. E se l'altro condominio ha torto, ci si può rivolgere all'amministratore perché faccia valere il regolamento. Il pianto dei piccoli? È nell'ordine delle cose, come la gioia dei più grandi: volerli soffocare è una pretesa eccessiva.

ACQUA DAL TERRAZZO

«Un problema di attualità riguarda l'irrigazione automatica dei terrazzi. Capita che gli impianti si guastino e che l'acqua, fra l'altro sporca di terra, coli ai piani sottostanti» illustra Anitori di Anaci. Altra lite: occupare la zona dei box ostacolando (o impossibilitando) le manovre altrui. Buttare dalla finestra briciole o mozziconi (ci sono stati casi di tende che hanno preso fuoco). Sollevare questioni sulla ripartizione delle spese.

La soluzione. «Spesso la risposta sta nei regolamenti condominiali, che indicano di annaffiare solo di notte, per non recare disturbo agli altri. Altre volte, il conforto arriva da ordinanze a livello comunale che vietano i ristagni d'acqua per evitare le invasioni di zanzare tigre» spiega Roberta Odoardi. Più il problema è piccolo, meno conviene mettere in moto la macchina della giustizia.

CAN CHE ABBAIA...

Gli italiani sono grandi estimatori degli animali di compagnia. Ma questi possono recare disturbo agli altri: lamentandosi di notte, lasciando cattivi odori in ascensore e "ricordini" sulle scale.

La soluzione. «Per tutte queste questioni, bisogna appellarsi al buon senso. Di recente, il proprietario di un cane che abbaia di notte ha sostenuto che era impossibilitato a farlo smettere. La Cassazione ha dato ragione a lui e non a chi si lamentava del rumore continuo» prosegue Odoardi. In alcuni condomini però il regolamento vieta la presenza dei cani.

L'ASCENSORE NON È UN MONTACARICHI

Durante le ristrutturazioni, è malcostume diffuso usare l'ascensore per portare al piano anche carichi pesanti (porte blindate, piastrelle, sanitari...).

La soluzione. In questo caso, vietare l'uso dell'ascensore non è un capriccio. Gli ascensori moderni potrebbero riportare danni dall'uso improprio, richiedere una manutenzione straordinaria e causare delle spese extra. È l'amministratore a dover intervenire. Con cartelli che vietano l'uso dell'ascensore come montacarichi, in primo luogo. E, in caso di abuso, rivalendosi direttamente sui trasgressori per le spese extra.

per saperne di più

LE ASSOCIAZIONI

► **Anaci** (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari), tel. 06 3215399, www.anaci.it;

► **Anammi** (Associazione nazionale europea amministratori d'immobili), tel. 06 65272323, www.anammi.it.

I LIBRI



Diritti del condominio. Conoscere diritti e doveri per vivere in pace nel condominio
Francesco Tavano, Fag, 15 euro.



Condominio 2008
Bruno Frizzera, Il Sole 24 Ore, 32 euro.



Dizionario pratico del condominio, Massimo Fracaro e Germano Palmieri, Etas, 11,70 euro.

LA GUIDA

Vivere in condominio
Realizzata da Anaci in collaborazione con il Consiglio nazionale del Notariato, aiuta a districarsi fra spese condominiali e regolamenti interni. Scaricabile gratuitamente su www.anaci.it e www.notariato.it.

IL SITO

Utili consigli e aggiornamenti su www.condominioweb.com, la rivista on line sul condominio e il settore immobiliare. <<<