

I PRINCIPALI MOTIVI DI CONFLITTO IN CONDOMINIO

Più del 40% delle liti avviene al Nord Stalking in aumento

Camilla Colombo
Camilla Curcio

Cambia il modo, l'intensità con cui vengono affrontate, ma non il loro contenuto. Potremmo tratteggiare così la situazione che fotografa le principali cause di liti condominiali, ormai le stesse da anni. A mutare semmai, nota Giuseppe Bica, presidente di Anammi, è la modalità aggressiva delle dispute da pianerottolo, sempre più violente. Il problema è tipicamente italiano: da anni, oltre il 50% delle procedure civili, in Tribunale, riguarda il condominio, come confermano già da tempo le statistiche del ministero della Giustizia.

Le cause di lite più diffuse

«Le principali motivazioni sono le cosiddette immissioni, ovvero rumori e odori provenienti da altri appartamenti», spiega Bica. «Secondo un recente sondaggio Anammi, le immissioni costituiscono il 55% delle discussioni in condominio: il ticchettio di scarpe femminili a tutte le ore, l'odore di cipolla reiterato, lo spostamento di mobili a tarda ora sono casi esemplari di

questo genere di motivazione. La cucina etnica e i suoi odori forti rappresentano la prima causa di lite in questa categoria».

Al secondo posto di questa classifica troviamo una situazione che, di frequente, esaspera la vita condominiale. In gergo tecnico, si chiama apposizione in aree comuni, vale a dire la collocazione in ambito condominiale di oggetti e mezzi di un singolo condomino. Un esempio piuttosto comune è l'automobile parcheggiata in uno spazio non autorizzato nel garage condominiale.

«A seguire ci sono il complesso rapporto con gli animali domestici, segnalato da circa il 30% degli intervistati, e i contrasti sulle spese condominiali (25%)», aggiunge il presidente di Anammi. «Le dispute sulle spese riguardano soprattutto i lavori di manutenzione, anche se necessari, il che spiega le difficoltà di gestione condominiale. Infine le liti che riguardano l'esterno del condominio, come lo sbattimento di tovaglie, il bucato in evidenza o gocciolante, i mozziconi di sigaretta gettati dalla finestra».

Dove si litiga di più

Contrariamente allo stereotipo che vuole

IMMISSIONI

Uno dei motivi di lite in condominio riguarda gli odori che provengono da altri appartamenti. La cucina etnica è un fattore scatenante abbastanza diffuso.

l'italiano del Nord più compassato e quello del Sud più fumantino, la geografia delle liti condominiali – stando ai dati di Anammi – vede sul podio il Nord Italia, che copre il 45% dei casi di litigi in condominio, seguita dal Centro per il 35% e dal Sud per il 20%.

La ragione di questa concentrazione nella parte settentrionale della penisola dipende dalla conformazione geografica e urbanistica del territorio, dalla presenza di grandi centri urbani e, in buona parte, anche dalla crisi socio-economica. «È evidente che la città sembra rendere tutto più difficile, anche la convivenza in condominio. Roma, Milano, Napoli e Torino risultano le città in cui si litiga di più sul pianerottolo», dice Bica.

Stalking condominiale in aumento

Quando malintesi e rancori di pianerottolo degenerano si rischia però di sfociare nel reato. Inserito (erroneamente) nel calderone delle liti, negli ultimi anni lo stalking condominiale ha conosciuto una drammatica crescita – come confermato di recente anche dal presidente del Tribunale di Milano Fabio Roia –, ritagliandosi uno spazio sempre più ampio nelle aule giudiziarie.

Definirlo con esattezza serve anche a tracciare i confini utili a capire quando e come muoversi per arginarlo. Come chiarisce Bica, «nella pratica, lo stalking condominiale riguarda un condomino o una coppia di condòmini che hanno messo in atto, contro i vicini, una serie di atti illeciti, a chiaro scopo persecutorio, ripetendo più volte lo stesso comportamento». E, in casi estremi, costringendo i malcapitati a cambiare le proprie abitudini di vita per rifugiare a un perenne stato di paura.

Il repertorio di molestie è ben più ampio di quel che si pensi: si passa dalle «minacce implicite», messe in atto con atteggiamenti non apertamente minatori ma ugualmente esasperanti, alle telefonate mute e alle scampanellate, fino a ingiurie ricorrenti, lettere anonime, messaggi di posta elettronica o pubblicazioni intrise di insulti sui

social. Insomma, ben oltre il semplice battibecco tra dirimpettai.

Ovviamente, non tutte le condotte sono penalmente rilevanti. «Le denunce sono in crescita in tutta Italia ma non sempre si tratta di casi specifici di stalking», chiosa il presidente di Anammi. «Il reato in questione è molto citato, fa notizia ma ha limiti precisi, che spesso non sussistono nelle vicende sottoposte alle autorità giudiziarie. Le azioni di disturbo, infatti, devono essere reiterate nel tempo, numerose e occorre avere anche dei testimoni».

Non è tutto: agenti e magistrati, infatti, dovranno ascoltare tutti i residenti dello stabile, non solo in qualità di eventuale parte lesa ma anche come persone coinvolte dai fatti. E il susseguirsi degli atti denunciati, osserva Bica, «oltre al chiaro scopo persecutorio, deve provocare un effettivo turbamento nel singolo o in più persone. Perché lo stalking, come precisato dalla giurisprudenza, non è necessariamente un reato contro un singolo».

In questo quadro, l'amministratore deve muoversi con cautela. E far leva su una preparazione psicologica strutturata che lo abitui a gestire le diatribe. Riducendone quanto possibile le conseguenze.

Il ruolo dell'amministratore

Secondo il monitoraggio di Anammi, gli amministratori affermano di riuscire a mediare nel 57,2% delle situazioni, il 35,6% ci riesce almeno nella metà dei casi, così da ricomporre la lite senza la necessità di un intervento giudiziario. «Come spesso ci ritroviamo a ripetere, arrivare alla citazione non conviene mai, non soltanto per motivi finanziari e di tempo, ma soprattutto perché il comportamento illecito, nel frattempo, si perpetua», conclude il presidente Bica. «Meglio trovare una soluzione amichevole e cercare di essere tolleranti. La spesa minima per una causa condominiale si colloca tra i 2mila e i 3mila euro, una cifra che non tutti i condòmini possono sborsare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA