

## Liti condominiali, soluzione ad hoc

Al primo posto del contenzioso civile in Italia ci sono, ormai da decenni, le liti tra i condomini che, da sole, costituiscono circa il 50% delle procedure civili nelle aule di giustizia. Nel 2018 peraltro hanno avuto un sensibile incremento oltrepassando la soglia delle due milioni di cause. Le ragioni delle liti sono sempre le stesse, come risulta da una sorta di classifica fatta dall'Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili: al primo posto dei motivi di contenzioso sono le immissioni, cioè quegli odori e/o rumori che penetrano da un appartamento all'altro. Ne sono un esempio i forti aromi delle cucine, oppure il rumore, il ticchettio di scarpe, lo zampettare dei cani, volumi alti di televisori o rumori più marcati quali trapani, martelli, lo spostamento di mobili, il tutto prevalentemente negli orari serali, notturni o la mattina presto.

**Saldamente al secondo posto della graduatoria, invece,** sono le cosiddette allocazioni in aree comuni del condominio, di oggetti e mezzi, come ad esempio fioriere attaccate al muro o auto, moto e biciclette parcheggiate in spazi non autorizzati. La medaglia di bronzo è conquistata dai rumori molesti negli spazi condominiali quali i giochi e le grida dei bambini e gli schiamazzi in genere. Il resto della classifica raccoglie un insieme di fattori che vanno da invasioni sul balcone sottostante da parte di panni stesi o flussi idrici dovuti all'innaffatura di piante, dal rapporto con gli animali domestici, in particolar modo quando questi si trovano in aree comuni del dominio come l'ascensore e il cortile. In coda alla classifica ci sono, infine, le liti causate da ciò che concerne l'esterno dell'edificio, come ad esempio bucato in evidenza, scarsa attenzione al deposito dei rifiuti, mozziconi di sigaretta per ter-

ra o lo sbattimento delle tovaglie.

**Sempre secondo questi dati, la classifica delle regioni** in cui sono presenti gli inquilini più litigiosi vede al primo posto il Veneto con il 12% sul totale dei litigi nazionali, seguono poi la Campania e il Lazio con il 10%, la Lombardia con il 9%, il Friuli Venezia Giulia e l'Emilia-Romagna con il 7%, mentre risultano molto più tranquille Basilicata e Sardegna con il 2% di liti condominiali.

**Vista l'entità di tali dati e la natura delle liti le soluzioni** per dimezzare immediatamente l'intasamento dei Tribunali civili, possono essere davvero tante. I Magistrati, i Cancellieri e il personale tutto dei Tribunali è fortemente sottorganico e impegnarli sugli odori di cipolla che passano da un appartamento all'altro non è forse la soluzione ottimale.

**Senza invenzioni strabilianti, probabilmente, basterebbe creare** una struttura simile a quella dei Giudici di pace che, senza scomodare la Magistratura ordinaria, si occupasse in via esclusiva delle problematiche condominiali con una sorta di iper specializzazione che servirebbe a governare autonomamente il mare magnum di questi liti dalle più improbabili sfumature. Ad oggi il legislatore si è avvicinato a questo concetto avendo allargato la competenza del giudice di pace attraverso l'art. 7 del codice di procedura civile riscritto dal dlgs 116/2017 concernente la riforma organica della magistratura onoraria e altre disposizioni sui giudici di pace, nonché disciplina transitoria relativa ai magistrati onorari in servizio, a norma della legge 28 aprile 2016, n. 57. Dovremo però attendere il 31 ottobre del 2021 affinché questa modifica diventi operativa.

Antonello Martinez

— © Riproduzione riservata —