

Oltre 2 milioni di cause ogni anno. Pubblicata la classifica delle liti: al primo posto puzze e rumori.

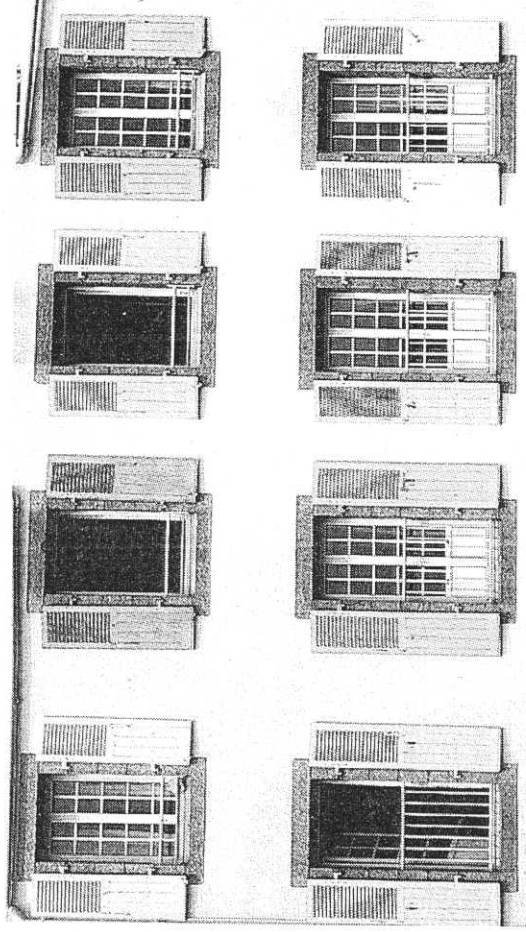
# Ecco perché si litiga in condominio

*Rispettato il divieto di fumo, resiste il vizio di gettare la cicca dalla finestra*

Francesco Buda

Cicche e briciole dall'alto, l'auto fuori posto, le scarpe col tacco, la pipì del gatto e il bau del chihuahua, la vivacità dei bimbi, la sigla del tiggì a tutto volume, l'innaffiatura a pioggia, troppo aglio e cipolla...

È un vero bestiario quotidiano la classifica delle liti condominiali che in media ogni anno circa due milioni di italiani portano davanti al giudice di pace. Un fenomeno che rappresenta circa il 50% delle cause civili. Anche qui si vede la grottesca e tragica alienazione nei palazzi o più semplicemente la difficoltà del vivere accanto ai propri simili, nello stesso edificio, dove gli altri spesso, come tra parenti, più sono vicini e meno si sopportano. «Al primo posto tra i motivi di litigio troviamo le cosiddette "immissioni", ossia rumori e odori provenienti da altri appartamenti», spiega al Caffè Roberta Odoardi, Direttore generale dell'Associazione Nazio-



**ROBERTA ODOARDI**  
Direttore generale Associazione Amministratori

*Si sopportano sempre meno i bambini, gli odori delle cucine etniche e gli animali*

nal-europea Amministratori d'Immobili che ha stilato l'hit parade del litigio in condominio, in base alle segnalazioni da tutta Italia. Solitamente sono proprio loro a trovarsi a cercare di sedare gli animi e mediare. «Ulti-

mamente sta diventando un reale problema la **confittualità con gli stranieri**, specialmente quelli che hanno tradizioni culinarie ricche di spezie, come gli indiani, pakistani, arabi. Certo anche i nostri broccoli non ci vanno liscio e si fanno sentire, ma pare proprio che sotto la mal sopportazione dell'altro il problema di fondo è una intolleranza verso il prossimo. Ultimamente ci è capitato uno che provava fastidio per la pasticceria sotto casa... era un negozio ebraico. E in un'epoca di scarse nascite, pure le voci infantili sono purtroppo sempre meno tollerante: si litiga perché i piccoli giocano in cortile». Quando si dice la puzza sotto il naso...

E, se sul pianerottolo non ci si accorda, tantomeno è facile risolvere nelle aule giudiziarie. «Una volta si ricomponavano velocemente certi attriti, perché ci si incontrava, si parlava coi vicini. Oggi invece - riflette la Odoardi - non ci si conosce, si vive isolati nello stesso habitat, si è meno umani e nei condomini si vive da estranei e si salta a piè pari il tentativo di un dialogo, facendo subire il tentativo di una lettera dall'avvocato». E an-

che così, l'unica cosa certa è la parcella. «La classica lettera del legale costa dai 200 ai 500 euro iva esclusa - ricorda la dirigente dell'Anammì -. Poi, se si fa causa, sono altri quattrini e bisogna vedere: se ad esempio il problema è un odore o un rumore, si deve ricorrere ad apposite ditte che rilevano e misurano decibel e odori per stabilire se superano la "normale tollerabilità", come dice la legge». Sempre più spesso i condomini rin-ghiano per la presenza di animali.

«È un grosso problema - spiega la Odoardi - soprattutto in ascensore o nel giardino condominiale. Va verificato se il **regolamento di condominio** proibisce la presenza di animali nelle abitazioni. Cosa che può prescrivere solo il regolamento contrattuale, ossia quello fatto dal costruttore oppure approvato all'unanimità dai condomini. Gli altri regolamenti, come quello dell'assemblea senza unanimità, non possono invece imporre alcun divieto che limiti la proprietà privata». Per Giuseppe Bica, presidente Anammì, «la miglior cosa è trovare una soluzione amichevole e cercare di essere tolleranti».

## La classifica dei motivi di lite

- 1 Rumori e odori da altri appartamenti
- 2 Collocazione di oggetti e mezzi in area condominiale
- 3 Rumori di cortile, in particolare il gioco dei bambini
- 4 Innaffiatura piante e balcone
- 5 Animali domestici
- 6 Panni stesi e gocciolanti, mozziconi da finestra e balcone, sbaffamento di tovaglie

