

Corriere della Sera
(versione on-line)

Ogni anno due milioni di cause civili che quasi sempre finiscono nel nulla

Guerre di condominio: tutte le cause

Dall'odore di cipolla al ticchettio delle scarpe femminili: la classifica delle liti tra vicini

14.5.08

MILANO - Dall'odore di cucina all'automobile posteggiata nel punto sbagliato, dal bambino che gioca in cortile al cane che abbaia: in un condominio i motivi per litigare non mancano mai. È quanto dimostra l'Anammi, che ha disegnato una «classifica» delle liti condominiali in base alla sua attività interna e alle segnalazioni dei circa 13 mila associati in tutta Italia. In media, circa 2 milioni di italiani fanno causa per questioni condominiali, il più delle volte vedendosi respingere il ricorso di fronte al giudice di pace.

PERCHE' SI LITIGA - Nella lista delle «guerre di condominio», le cosiddette «immissioni», ovvero rumori e odori provenienti da altri appartamenti. Il classico ticchettio di scarpe femminili a tutte le ore, l'odore di cipolla reiterato, lo spostamento di mobili a tarda ora sono casi tipici di questo genere di motivazione. La cucina etnica ed i suoi aromi forti sono spesso al centro di dispute di condominio. L'apposizione in aree comuni, vale a dire la collocazione in ambito condominiale di oggetti e mezzi di un singolo condomino. Qualche esemplificazione: la fioriera attaccata al muro, l'automobile parcheggiata in uno spazio non autorizzato nel garage condominiale. I rumori in cortile, in particolare il gioco dei bambini. In un'epoca di demografia a quota zero, le voci infantili sono, purtroppo, sempre meno tollerate.

LA CLASSIFICA - E ancora, tra i motivi di lite nei condomini, secondo la classifica stilata dall'associazione, l'innaffiatura di piante e balcone, nel caso in cui il flusso idrico investa pesantemente gli spazi sottostanti, appartenenti ad altri condomini. Il rapporto con gli animali domestici, soprattutto quando si trovano in ascensore o nel giardino condominiale. Le liti che riguardano, a vario titolo, l'esterno del condominio: lo sbattimento di tovaglie, il bucato in evidenza o gocciolante, i mozziconi gettati dalla finestra.

«IN TRIBUNALE? NON CONVIENE» - Oltre il 50% delle procedure civili, nelle aule di giustizia, riguarda il condominio, come confermano già da tempo le statistiche del Ministero della Giustizia. Per Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi, «arrivare alla citazione non conviene, non soltanto per motivi finanziari e di tempo, ma soprattutto perché il comportamento illecito, nel frattempo, si perpetua. Meglio trovare una soluzione amichevole e cercare di essere tolleranti». Essenziale, in questo senso, è il ruolo dell'amministratore di condominio che, spiega il leader dell'Associazione, «deve saper mediare tra gli interessi, evitando lo scontro duro, quello che porta alla denuncia. La via della mediazione resta quella da preferire», conclude il presidente Bica.