

10 MOTIVI CHE SCATENANO L'INFERNO NEI CONDOMINI



ABBASSATE IL VOLUME!
Una donna suona la chitarra facendo infuriare i vicini: capita spesso nei condomini. In basso a sinistra, una scena del film *Mrs. Doubtfire* (1993), in cui Robin Williams (1951-2014) balla con una rumorosa aspirapolvere. Sotto, panni stesi, che spesso sono motivo di liti in condominio.

NON SOLO I RUMORI MOLESTI, ANCHE LE FACCIATE E I PANNI STESI FANNO USCIRE DAI GANGHERI I VICINI DI CASA. E SPESSO SI FINISCE IN TRIBUNALE...

di **Patrizia Vassallo**

Il luogo dove si litiga di più? Il condominio. Il 50 per cento delle procedure civili nelle aule di giustizia riguarda proprio contenziosi che nascono fra vicini di casa, e ormai fare pace senza rivolgersi a un legale è sempre più difficile. Secondo il monitoraggio dell'Anammi (Associazione nazionale europea degli amministratori di immobili), gli amministratori affermano di riuscire a mediare nel 35,6% dei casi. «La geografia delle liti», spiega Giuseppe Bica, presidente Anammi, «vede il Nord in testa con il 45%, il Centro segue col 35%, mentre il Sud è la parte più pacifica d'Italia, con il 20% delle diatribe. Nei grandi centri urbani si registrano maggiori attriti causati, in



Giuseppe Bica

presidente Anammi

«ARRIVARE IN AULA PUÒ COSTARE PIÙ DI 3 MILA EURO»

buona parte, dallo stress e dalla crisi socio-economica. È evidente che la città renda tutto più difficile, anche la convivenza in condominio. Roma, Milano, Napoli e Torino risultano le più litigiose. Lanciarsi in cause, però, non è sempre la migliore strada da percorrere per motivi finanziari e di tempo, e pure per evitare le piccole ripicche tra condomini. Meglio trovare una soluzione amichevole e allenare la tolleranza, anche perché per una causa condominiale la spesa può oltrepassare i 3 mila euro, una cifra che non tutti possono sborsare». Ma vediamo nel dettaglio quali sono i 10 motivi principali degli attriti condominiali.

1) FRACASSO INTOLLERABILE

Tra questi, il ticchettio delle scarpe col tacco al piano di sopra, l'uso di elettrodomestici

particolarmente rumorosi, lo spostamento di mobili a tarda ora, le serate troppo chiosose di chi ci abita accanto o di sopra, ma anche alcuni tipi di cucine (come quella etnica) con i suoi profumi decisi, che per alcuni diventano odori insopportabili, sono motivi di lamentele continue. Mentre per i pianti dei bambini si può solo sopportare, perché, per quelli, purtroppo la natura non ha ancora dettato alcuna soluzione.



Mrs. Doubtfire

2) UTILIZZO DELLE PARTI COMUNI

L'ingresso del palazzo o un pianerottolo non nascono come luoghi di parcheggio per bici o passeggini, che non è dunque il caso di lasciare. E poi c'è chi litiga anche per un tappetino più grande degli altri piazzato davanti all'uscio o per un portaombrelli in vista. In questi casi fa fede ciò che è scritto nel regolamento condominiale.

3) LE SPESE CONDOMINIALI...

Un altro dei motivi di lite è l'eccessiva morosità di alcuni condomini. Va ricordato, però, che chi è disoccupato oppure ha una pensione minima non può comunque smettere di pagare le spese condominiali, perché rischia spiacevoli pignoramenti.

4) ...E QUELLE "INGIUSTE"

La bile aumenta inevitabilmente se non si è d'accordo sul pagamento di alcune spese approvate dall'assemblea condominiale e si è, quindi, in minoranza. In questi casi occorre impugnare la delibera assembleare e non aspettare che arrivi un sollecito di pagamento o, peggio ancora, la lettera di un legale.

5) IL LASTRICO SOLARE

Per chi non lo sapesse, il lastrico solare è la superficie terminale dell'edificio, che ha una funzione di copertura e di protezione del palazzo stesso. Sul suo utilizzo nascono spesso grandi litigi, che arrivano a volte in tribunale.



6) I PANNI STESI (E GOCCIOLANTI)

Stendere i panni alle finestre e fuori dalla ringhiera dei balconi, peggio ancora se gocciolanti, si trasforma in un reato, quello di «getto di cose pericolose o atte a imbrattare», quando l'episodio si ripete più di una volta. In questi casi si può addirittura querelare il vicino che sta sopra di noi. Di prassi, però, è sempre meglio inviare una diffida a chi fa orecchie

da mercante per invitare il condomino maleducato ad astenersi dal ripetere questi comportamenti molto fastidiosi.

7) LA TERRAZZA E ALTRI SPAZI

Se la terrazza è condominiale e non è di uso esclusivo, tutti vi possono accedere, utilizzarla, stendervi i panni, depositarvi propri oggetti, crearvi un orticello e, insomma, fare ciò che si vuole a condizione di non impedire ai condomini ulteriori utilizzi. Anche per gli altri spazi in condivisione, come la palestra o la sala delle riunioni, esistono delle norme segnalate nel regolamento condominiale.

8) TAPPARELLE E FACCIATE

Altro motivo che scatena l'inferno nei condomini è legato al colore delle tapparelle, che devono necessariamente rispettare la tonalità della facciata del palazzo. E quindi tutti devono uniformarsi.

9) LAVORI IN CASA

Chi fa lavori nel proprio appartamento non ha bisogno del consenso dell'assemblea condominiale, con buona pace dei vicini che si lamentano. Ciò che invece va evitato è il sovraccarico o il deposito di materiali infiammabili e altre sostanze che emanano odori sgradevoli sia sui terrazzi sia nelle cantine.

10) CAMBIO D'USO DEI SOTTOTETTI

Ci sono case vendute con sottotetti non abitabili che poi vengono trasformati dai proprietari, all'insaputa degli altri condomini, in nuovi spazi abitabili. Questo è da considerare un abuso se non viene sanato secondo i crismi di legge e anche sul fronte millesimale, perché incide sulla suddivisione delle spese generali tra condomini. Il motivo? Un sottotetto non abitabile viene calcolato con pochissimi millesimi, come una cantina o un box, mentre uno abitabile ha un valore di gran lunga superiore. Quindi se i millesimi non corrispondono al reale uso di un'intera casa, ciò permette ad alcuni di pagare di meno del dovuto sulle spese.