

**Norme** Le controversie condominiali sono circa 140 mila ogni anno

# Diritti Tra vicini di casa la lite non diventerà guerra

Possibile ricorrere al mediatore senza coinvolgere l'amministratore

DI GINO PAGLIUCA

**I**l Tribunale di Milano si è dovuto nel tempo anche occupare di una questione davvero fondamentale: se sia lecito dipingere di marroncino una porta finestra quando altri condomini hanno dato la preferenza al beige. Ebbene, la nuance di quel marroncino era tale da non ingenerare uno stacco troppo vistoso con il beige e quindi era lecito. Il Tribunale di Roma ha stabilito che un condomino può mettere un'insegna in una finestra di sua proprietà. La Cassazione (significa che le parti sono andate avanti per ben tre gradi di giudizio affrontando spese spropositate) ha deciso che sì, un'assemblea convocata appendendo in portineria un foglio di convocazione e con le controfirme di tutti gli aventi diritto è valida.

Sono solo tre esempi del campionario divertente ma un po' sconcertante che si ricava leggendo le raccolte di giurisprudenza condominiale.

## Le cause

Il fatto è che i rapporti tra vicini di casa sono una fonte inesauribile di litigi che vanno a ingolfare le aule dei tribunali; secondo i dati forniti dal ministro della Giustizia all'apertura dell'Anno giudiziario in Italia pendono cinque milioni e 600 mila cause civili. Partendo uno studio del Censis per l'associazione degli amministratori con-

dominiali Anaci si può considerare che le cause condominiali in senso stretto (cioè quelle che vedono coinvolto l'amministratore in quanto rappresentante del condominio) siano almeno 130-140 mila; se si allarga il computo anche alle liti tra singoli condomini però la cifra potrebbe lievitare molto, anche di tre o quattro volte. Impossibile però essere più precisi.

Lo studio del Censis elenca anche le maggiori cause di litigio in condominio: in grande maggioranza si tratta di contrasti sull'utilizzo della cosa comune o sul decoro dello stabile, come nei primi due casi citati. Altri problemi di grande rilievo sono quelli relativi all'immissione di rumori o di odori molesti e la presenza di animali. Si litiga spesso anche sulla ripartizione delle spese, sulle tabelle millesimali e sulle modalità di convocazione e votazione in assemblea.

Con la mediazione obbligatoria, secondo Augusto Ciria, avvocato esperto di materia condominiale e presidente di Assocond, «si potranno sanare rapidamente molte questioni formali o poco più che costituiscono il grosso delle liti; sarà invece difficile sottrarsi all'iter ordinario per questioni in cui sono in gioco decisioni da prendere all'unanimità».

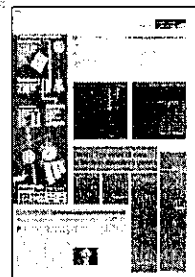
## Questioni aperte

Se un condomino, ad esempio, ritiene di poter avere l'uso

esclusivo di un sottotetto e gli altri non sono d'accordo, spazi reali di mediazione non ce ne sono: un giudice deve dargli torto o ragione. La conciliazione pone due altri problemi che solo la prassi potrà chiarire: la possibilità che sia l'amministratore a rappresentare il condominio senza un mandato preventivo dell'assemblea, ben difficile da ottenere nei quindici giorni in cui si avvia l'iter, e i confini entro cui rientrano «le liti condominiali».

«A nostro avviso — dice Pietro Membri, presidente di Anaci, l'associazione di categoria degli amministratori condominiali che è stata tra i più convinti fautori della mediazione — con l'espressione si intendono tutte le questioni che riguardano gli abitanti in un condominio anche quando il condominio come entità non è coinvolto. Faccio un esempio: se il mio vicino di casa tiene il volume della televisione troppo alto e la cosa dà disturbo solo a me, il condominio direttamente non è coinvolto e l'amministratore non può intervenire, ma anche in un'ipotesi come questa bisognerà ricorrere alla mediazione». Pienamente d'accordo Ciria, che aggiunge: «Di sicuro per le questioni tra singoli condomini ci sarà chi vorrà seguire da subito l'iter ordinario ricorrendo al giudice di pace, questi però, a mio avviso, non potrà far altro che rimandare le parti alla procedura di mediazione».

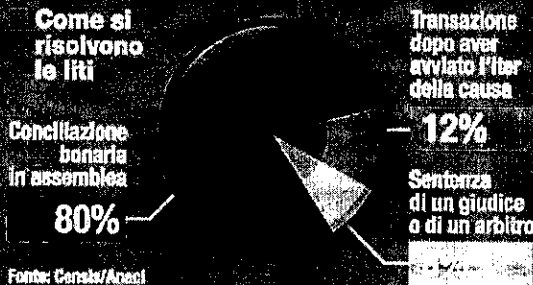
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Perché si litiga tra vicini di casa

• Utilizzo parti comuni	21,8%
• Rumori molesti	19,7%
• Interventi sullo stabile	15,2%
• Presenza di animali domestici	15,2%
• Consuntivo condominiale	11,1%
• Ripartizione dei millesimi	10,0%
• Dotazioni per lo stabile	6,9%

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Censis/Anici



Il tariffario

Indennità massime per le mediazioni obbligatorie\*

Valore della lite. Dati in euro	Svolgimento dell'incontro	Maggiorazione in caso di accordo
• Fino a 1.000	43	16,24
• da 1.001 a 5.000	87	32,50
• da 5.001 a 10.000	160	60,00
• da 10.001 a 25.000	240	90,00
• da 25.001 a 50.000	400	150,00
• da 50.001 a 250.000	667	250,00
• da 250.001 a 500.000	1.000	500,00
• da 500.001 a 2.500.000	1.900	950,00
• da 2.500.001 a 5.000.000	2.600	1.300,00
• oltre 5.000.000	4.600	2.300,00

(\*) per parte, esclusa IVA, oltre 40 euro di spese di avvio

S.F.