

# Come fare pace con i vicini

Leggi e interpretazioni da conoscere per evitare 180mila cause l'anno

**Cristiano Dell'Oste**  
**Saverio Fossati**

■ Tempi, costi e probabilità di successo. Se tutti soppesasse con attenzione queste tre variabili, il numero di liti condominiali che finiscono davanti al giudice di pace e in tribunale sarebbe molto più basso delle 180mila cause annuali stimate da Censis-Anaci. Dai rumori alla divisione delle spese, dall'uso degli spazi comuni all'assemblea, molte discussioni potrebbero (e dovrebbero) essere risolte evitando le aule di giustizia.

È proprio partendo da questa considerazione – semplice, ma spesso inascoltata – che nasce la Guida del Sole «Condominio senza litigi». Prendiamo il caso del riscaldamento: i palazzi italiani sono pieni di proprietari che si lamentano perché in certi alloggi fa troppo freddo (tipicamente all'ultimo piano) e in altri fa troppo caldo (nei piani intermedi). In questi casi, prendersela con l'amministratore o con la ditta incaricata della gestione dell'impianto, serve a poco o niente, perché gli squilibri dipendono quasi sempre da una cattiva termoregolazione dell'impianto. È meglio, piuttosto, far analizzare per bene l'impianto da un tecnico specializzato e capire come si può intervenire per migliorare la soluzione: alcune soluzioni, come la contabilizzazione del calore, possono servire anche a ridurre le spese complessive.

Lo stesso vale per la morosità condominiale. Molti pensano che – se qualcuno non paga le spese – la soluzione sia mandargli una bella lettera dell'avvocato e poi, se del caso, un de-

creto ingiuntivo. In realtà, la prima regola è prevenire l'accumulo dei debiti e, quando il fenomeno si aggrava, concordare un piano di rientro credibile con l'amministratore. Considerando la via giudiziaria con l'extrema ratio.

Ciò che serve, quindi, è un mix di buon senso e conoscenza delle regole (conoscenza che, a dir la verità, manca a molti proprietari di casa). Questi due ingredienti, nella maggior parte dei casi, potrebbero risolvere alla radice il problema. E, in ogni caso, prima di decidere di instaurare il contenzioso, sarebbe bene di passare attraverso

un test come quello riportato nella scheda a destra.

Il segreto, quindi, sono le domande da farsi e la prima in assoluto è se si tratti di una lite di condominio (cioè riguardante gli spazi e i servizi comuni o l'operato dell'amministratore) o di vicinato (cioè sul comportamento di un singolo condomino nei confronti di un altro condomino). Il più delle volte, infatti, gli sciorinatori di tovaglie e gli eclettici amanti di musiche fragorose non riescono a incidere sulla vita di tutti o della maggioranza dei condomini, quindi le lamentele finiscono con il riguardare solo alcuni e la via da intraprendere è un'altra.

L'altra questione capitale, visto che di condominio stiamo parlando, è l'esistenza di un precedente giurisprudenziale che faccia al caso proprio: la materia sembra più soggetta alla common law che al diritto romano ma questo è quello che succede quando gli articoli del Codice sono pochi e la casistica immensa. Così un giretto su

internet per cercare di studiare la situazione o una chiacchierata con l'amico avvocato (o sul sito del Sole, dove la guida online è a disposizione anche per queste esigenze) sono una buona strada per rendersi conto se l'esito di un'eventuale lite appare da subito incerto. Oppure se la propria convinzione di avere ragione si può sgretolare di fronte alla legge e alle sue interpretazioni.

Da ultimo, conciliare: un accordo pacifico è sempre la migliore soluzione, soprattutto se l'interlocutore si dimostra persona ragionevole e, forse, meno antipatica di quanto sembrava.

Nelle pagine seguenti è riportato anche un piccolo dizionario delle liti condominiali. Un vocabolario per argomenti che – per ogni tema di discussione – riporta le regole principali e i possibili rimedi. Il tutto in attesa del debutto della mediazione obbligatoria nel campo condominiale: una novità destinata a entrare in vigore nella primavera del 2012, che imporrà di passare necessariamente per il tentativo di conciliazione prima di avviare una causa. Ma è bene sapere che, chi vuole, può tentare la via della mediazione già oggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il test in sei domande



### 01 È veramente una lite di condominio?

Se c'è una lite in corso, la prima mossa è inquadrala correttamente: in molti casi, infatti, il condominio non c'entra nulla e si è in presenza di una controversia tra privati. È il caso, ad esempio, delle infiltrazioni d'acqua tra due alloggi causate da una lavatrice guasta.

**A:** NO (vai alla domanda 5) **B:** SÌ (prosegui)



### 02 I precedenti dei giudici ti danno ragione?

La disciplina del condominio è continuamente plasmata dalle sentenze dei giudici: in qualche caso, il punto di diritto è pacifico; in altri, come ad esempio la divisione delle spese per i balconi e l'ascensore, l'orientamento è cambiato nel tempo e potrebbe essere più complicato capire subito chi ha ragione.

**A:** SÌ **B:** NO



### 03 I benefici economici sono superiori ai costi?

Prima di incaricare un avvocato, bisogna farsi stimare le spese legali del giudizio e confrontarle con le somme che si pensa di recuperare. Se la causa punta a far cessare un comportamento molesto (ad esempio, un rumore o il parcheggio in cortile) il gioco potrebbe non valere la candela.

**A:** SÌ **B:** NO



### 04 È possibile trovare un accordo?

Che sia una causa condominiale o tra privati, il tentativo di trovare una soluzione amichevole non è mai tempo perso.

Se l'amministratore è disponibile a fare da paciere si può cercare il suo aiuto.

In questa fase è utile anche sondare l'opinione degli altri condòmini.

**A:** SÌ **B:** NO

**SE ALLE DOMANDE 2-3-4 HAI RISPOSTO PIÙ VOLTE "A" CHE "B", TI FERMI E CERCHI UN ACCORDO. ALTRIMENTI PROSEGUI**



### 05 Qual è il giudice competente?

L'ordinanza 21582/2011 della Cassazione ha allargato la competenza del giudice di pace nel campo delle cause di origine immobiliare.

Questo comporta spese di giudizio più basse e (per chi è in grado) la possibilità di stare in giudizio senza assistenza tecnica

**A:** GIUDICE DI PACE **B:** GIUDICE MONOCRATICO

**A QUESTO PUNTO, SE HAI RISPOSTO "B" RIFLETTI ANCORA SUI COSTI. SE SEI CONVINTO A PROSEGUIRE PASSA ALLA DOMANDA 6**



### 06 Non conviene comunque tentare la mediazione?

Nei rapporti interni al condominio, il tentativo di mediazione prima di andare dal giudice sarà obbligatorio solo dal 12 marzo 2012, ma già oggi è una facoltà che potrebbe essere utilizzata prima di affrontare un giudizio che dura in media tre anni e mezzo.

**A:** SÌ **B:** NO

**SE HAI RISPOSTO "B" ANCHE A QUEST'ULTIMA DOMANDA E NON SEI DISPOSTO A LASCIAR PERDERE, L'UNICA VIA È QUELLA GIUDIZIARIA**