

## Liti condominiali: 10 cose da sapere

21 May 2018

Tra i conflitti condominiali piÃ¹ ricorrenti ci sono quelli relativi ai rumori molesti, allâ€™approvazione e ripartizione delle spese, allâ€™utilizzo delle parti comuni (pianerottoli, ascensore, terrazza) e al recupero delle quote dai morosi. Chi vuol vivere serenamente in condominio non ha che da rispettare poche regole.

Sulla base dellâ€™esperienza delle aule giudiziarie, di seguito sono riportati gli errori piÃ¹ comunemente commessi allâ€™interno degli edifici che, di solito, fanno perdere le cause. Ecco quali sono le cose da sapere sulle liti condominiali.

### Indice

- 1 In condominio non esistono nullatenenti
- 2 Non puoi contestare il decreto ingiuntivo se non impugni la delibera
- 3 Non puoi pagare per conto di chi non paga
- 4 Non si possono conservare biciclette e motorini nellâ€™androne
- 5 La seconda auto si lascia fuori il cortile
- 6 Dal balcone non si puÃ² far sgocciolare lâ€™acqua
- 7 Qual Ã¨ lâ€™orario per non far rumore?
- 8 In terrazza tutti liberi
- 9 Per i lavori sul balcone non cÃ¨ bisogno del consenso dellâ€™assemblea
- 10 Prima del tribunale cÃ¨ la mediazione

Â

In condominio non esistono nullatenenti

Spesso si crede che il disoccupato o chi ha una pensione minima non rischia nulla se smette di pagare il condominio. In veritÃ  contro i morosi cÃ¨ sempre la possibilitÃ  di pignorare e vendere lâ€™appartamento. Solo nei confronti del fisco cÃ¨ il divieto di toccare la prima casa (peraltro con un limite minimo di debito di 120mila euro). Secondo la giurisprudenza, neanche lâ€™esistenza di un fondo patrimoniale puÃ² essere sufficiente a impedire lâ€™esecuzione forza sullâ€™immobile, trattandosi di una spesa necessaria ai bisogni della famiglia (qual Ã¨ appunto la casa).

Â

Non puoi contestare il decreto ingiuntivo se non impugni la delibera

Un tipico errore che commette chi non dÃ  accordo con le delibere condominiali e con le decisioni in merito alla ripartizione delle spese, Ã¨ quello di aspettare troppo tempo. CosÃ¬ succede che solo quando si riceve il decreto ingiuntivo da parte del condominio per il mancato pagamento delle spese ci si muove e si ricorre allâ€™avvocato affinchÃ© faccia opposizione alla richiesta di pagamento. Ma Ã¨ ormai troppo tardi. Ã¨ vero che la legge dÃ  al debitore 40 giorni di tempo per opporsi al decreto ingiuntivo, ma la giurisprudenza ha chiarito che, in questi casi, la contestazione non vale a nulla se prima non si Ã¨ impugnata la decisione dellâ€™assemblea. Impugnazione che, come noto, va fatta entro 30 giorni (dalla riunione: per i presenti e gli astenuti; dalla comunicazione del verbale di assemblea per gli assenti).

Dunque ricorda che se una delibera assembleare impone delle spese che a te non stanno bene devi attivarti subito e non aspettare che arrivi un giorno il sollecito di pagamento o, peggio, lâ€™ordine del giudice.

Â

Non puoi pagare per conto di chi non paga

Altro errore che si commette spesso tra i condomini Ã quello di approvare a maggioranza la costituzione di unÃ fondo speseÃ per sopperire alle esigenze di cassa determinate dalle varie morositÃ . Se si tratta solo di un anticipo delle quote condominiali che i vari proprietari dovranno pagare nei mesi successivi, allora non câ€™Ã alcun problema. Viceversa, se si tratta di unÃ extraÃ per coprire i buchi di bilancio, la giurisprudenza impone lâ€™unanimitÃ dei consensi. Questo perchÃ© la legge stabilisce che alle spese condominiali si partecipa sempre e solo secondo i propri millesimi; invece, far pagare di piÃ¹ chi ha giÃ pagato leÃ quote, onde sopperire alle esigenze di cassa, sfa questa proporzione. Con il consenso di tutti, invece, si puÃ² superare questo ostacolo. Ma basta un solo condomino che si oppone per far saltare la delibera.

Non si possono conservare biciclette e motorini nellâ€™androne

Alzi la mano chi non ha mai visto un condomino parcheggiare, durante la notte, la propria bici o il motorino nellâ€™androne del palazzo. Ci spiace per chi teme i ladri, ma neanche questo si puÃ² fare. La legge consente di utilizzare le parti comuni dellâ€™edificio a condizione (tra lâ€™altro) che non se ne snaturi la funzione; e di certo lâ€™ingresso del palazzo non nasce come luogo di parcheggio.

Ã

La seconda auto si lascia fuori il cortile

Quando il cortile Ã troppo piccolo per ospitare tutte le auto dei condomini, chi ha la seconda vettura deve trovare un altro posto per parcheggiarla. Lâ€™assemblea potrebbe votare lâ€™inserimento nel regolamento della possibilitÃ , da parte dellâ€™amministratore, di comminare multe fino a 800 euro per chi viola questâ€™obbligo.

Ã

Dal balcone non si puÃ² far sgocciolare lâ€™acqua

Far sgocciolare lâ€™acqua delle piante sul piano di sotto integra un reato, quello di Ã«getto di cose pericolose o atte a imbrattareÃ», ma solo se lâ€™episodio si ripete piÃ¹ di una volta. Ecco perchÃ©, prima di querelare il vicino che sta sopra, Ã meglio inviargli una diffida con cui lo si invita ad astenersi dal ripetere questi comportamenti.

Qual Ã lâ€™orario per non far rumore?

Spesso si crede che esiste un orario oltre il quale non si puÃ² piÃ¹ fare rumore nei condomini. La legge invece non lo dice. Il codice civile si limita a stabilire che iÃ rumoriÃ non debbanoÃ mai superare la normale tollerabilitÃ . Cosa significa? Che bisogna valutare âœcaso per casoâœ e âœcasa per casaâœ. A influire non Ã solo lâ€™orario (ciÃ² che Ã tollerabile a mezzogiorno non lo Ã a mezzanotte), ma anche lâ€™isolamento delle pareti, la collocazione dellâ€™edificio (in un centro abitato molto rumoroso Ã piÃ¹ facile non sentire il frullatore del vicino aperto per unâ€™ora di fila).

Sbaglia chi crede, perÃ², che superata la soglia della tollerabilitÃ del rumore si possano chiamare i carabinieri. Questi intervengono non sulla base dellâ€™entitÃ del rumore ma delle persone potenzialmente molestate. Difatti il reato che entra in gioco Ã quello di disturbo della quiete âœpubblicaâœ; ed Ã chiaro che se i rumori vengono avvertiti da due o tre inquilini non câ€™Ã neanche illecito penale. Ad essere infastidito insomma deve essere gran parte del palazzo o del vicinato, anche se a sporgere la querela Ã una sola persona.

Se non câ€™Ã reato, si puÃ² solo chiedere un risarcimento del danno.

Tra i rumori piú sgradevoli c'è il cane che abbaia. La Cassazione ha detto che si puó anche ricorrere al sequestro dell'animale se il rischio di reiterazione del reato; si pensi al padrone che, dovendo lavorare tutti i giorni, lasci il quadrupede sempre solo in casa.

Non si possono invece impedire i pianti dei bambini perché, per quelli, purtroppo la natura non ha ancora dettato una soluzione.

Â

In terrazza tutti liberi

Se la terrazza è condominiale e non 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 agli altri condomini ulteriori utilizzi.

Â

Per i lavori sul balcone non è bisogno del consenso dell'assemblea

Chi vuol coprire il balcone realizzando una veranda deve chiedere il permesso di costruire al Comune e qui l'ufficio tecnico, tra i vari allegati, richiede la votazione dell'assemblea che ha dato il consenso. Errato. Ciascuno è libero di fare, all'interno o all'esterno del proprio appartamento ciò che vuole a condizione che non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico del palazzo. Ma queste sono valutazioni che il condominio può fare a posteriori, ossia solo dopo la realizzazione dell'opera (con il rischio per il proprietario, di doverla poi smantellare). Non è quindi alcuna necessità di chiedere l'ok preventivo dell'assemblea, né il Comune può imporre una disciplina diversa.

Â

Prima del tribunale c'è la mediazione

Prima di poter avviare una causa per una questione condominiale bisogna obbligatoriamente tentare la mediazione, che è una sorta di conciliazione presso organismi designati (ce ne sono numerosi per ogni città). Ad esempio se intendi impugnare una delibera del condominio devi, nei 30 giorni successivi, proporre al condominio il tentativo di mediazione e solo in caso di fallimento dell'incontro puoi rivolgerti al giudice. La parte coinvolta in una disputa (o ciascuna delle parti coinvolte) inizia la mediazione inoltrando una domanda ad un organismo di mediazione competente presso il quale operano i mediatori, che hanno il compito di svolgere in concreto l'attività di mediazione. Le parti devono farsi assistere da un avvocato dal primo incontro di mediazione e per tutti gli incontri successivi, fino al termine della procedura. In caso di lite condominiale, la mediazione può essere iniziata dal condominio. L'amministratore del condominio può partecipare al procedimento di mediazione solo se l'assemblea condominiale lo autorizza con delibera presa a maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 1/2 del valore dell'edificio.

Per avere maggiori informazioni clicca qui.