



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



## Condominio: chi ha ragione nelle liti tra vicini di casa?

8 Marzo 2016 Redazione

*Come risolvere le liti su parti comuni, rumori e odori molesti, mancata partecipazione alle spese comuni e violazione del regolamento condominiale, stalking condominiale.*

Numerose sono le **liti in condominio** tra i proprietari dei vari appartamenti: molte di queste, tuttavia, potrebbero essere evitate ricorrendo a una maggiore

conoscenza della legge o, quantomeno, al normale buon senso che dovrebbe regolare il vivere civile; e ciò specie quando si è “vicini”, come nel caso dei condòmini. Altre di queste liti non sono che futili motivi utilizzati al solo scopo di far emergere rivalità e altre ragioni di odio personale, che nulla hanno a che vedere con l’oggetto della lite stessa.

In questa breve scheda parleremo delle **liti più frequenti** e di come possono essere risolte, sulla scorta dei principi affermati dal codice civile, come di recente modificato dalla **riforma sul condominio**.

## Gli spazi comuni

### I possibili problemi

Uno dei tipici aspetti di conflitto tra i condòmini è l’occupazione degli spazi comuni. È normale sentire frasi come “Ma che diritto ha la proprietaria dell’ultimo piano di stendere tutti i suoi panni sul tetto dell’edificio?”, “Perché il mio vicino parcheggia l’auto in modo da occupare almeno due posti e non lasciar passare gli altri?”, “Perché il signor Rossi si è permesso di utilizzare le aiuole del palazzo per piantarvi pomodori e melanzane?”. In moltissimi casi le liti insorgono proprio perché uno o più inquilini, collocando in aree condominiali oggetti e mezzi propri, limitano l’uso comune delle **parti condominiali** per semplice ingombro, oppure perché ne cambiano l’aspetto, o il decoro, come accade con l’installazione di **antenne** e di **parabole private** sul lastrico solare, o di condizionatori per gli appartamenti, o di rastrelliere private per il posteggio di biciclette, ecc.

Le liti più annose sono invece quelle dovute alla sottrazione da parte di un condòmino agli altri condòmini di aree comuni, ad esempio per l’installazione di una porta o di un cancello che impedisce il passaggio alla parte terminale delle scale e dei pianerottoli di uno stabile, oppure ancora per la sottrazione di aree al piano con **fioriere** o recinzioni.

## Cosa prevede la legge

La soluzione a questo tipo di liti è contenuta già nel codice civile. Ciascun condomino può **liberamente utilizzare le parti comuni**, a condizione che non ne impedisca il pari godimento agli altri. Il che non significa evitare che il proprietario di un appartamento stenda i propri panni sul lastrico solare, ma non occupare tutti gli spazi per poter consentire anche agli altri, eventualmente in modalità rotatoria, di fare lo stesso.

Il condomino infatti è libero di utilizzare le cose comuni in modo più intenso rispetto agli altri, a condizione che ciò non determini:

- delle **servitù** pregiudizievoli a carico del bene comune (per la quale è necessario il consenso unanime dei condomini);
- **invadenze** nell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari.

Per stabilire se il singolo può fare un uso più intenso del bene, occorre avere riguardo all'uso potenziale dei condomini in relazione ai diritti di ciascuno e non all'uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento. Occorre cioè verificare se potenzialmente gli altri condomini possano fare altrettanto.

## Si può modificare un bene comune?

Il singolo condomino può apportare, a proprie spese, le **modifiche** necessarie per il migliore godimento della cosa. Per modifica s'intende qualsiasi **mutamento** della cosa comune, diretta a potenziarne o a renderne più comodo il godimento, senza che ne venga alterata la sostanza o la funzione.

Le modifiche sono consentite a condizione che vengano rispettate le stesse

condizioni a cui la legge assoggetta l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino; devono cioè essere rispettati:

- la destinazione della cosa comune;
- il diritto degli altri partecipanti di farne pari uso secondo il loro diritto.

Non si deve inoltre alterare il **decoro architettonico del fabbricato** (in applicazione della norma dettata in tema di innovazioni, alla cui trattazione rinviamo).

Al contrario della modifica, l'**innovazione** consiste in una modificazione materiale della cosa comune che ne altera l'entità sostanziale o ne muta la destinazione originaria: essa deve essere deliberata dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti.

## Rumori e odori molesti

### I possibili problemi

Nella maggior parte dei condomini i proprietari dei singoli appartamenti vivono vicini e condividono mura in comune. Per ridurre i costi di costruzione, spesso i costruttori non si curano dei più recenti suggerimenti di ingegneria acustica, dunque non provvedono ad **insonorizzare** le mura e i pavimenti, oppure, nelle abitazioni meno recenti, pur essendo stati montati i doppi vetri, i serramenti esterni delle abitazioni che affacciano su strade trafficate o esercizi pubblici rumorosi sono ancora quelli originali e lasciano passare spifferi, odori e rumori.

Molti regolamenti condominiali, rinforzando la legge vigente, hanno regole

preventive per evitare che i condomini possano essere disturbati nelle ore di riposo o nelle loro normali occupazioni. La maggior parte dei condomini si lamenta per i **rumori notturni**, provenienti dal piano di sopra e soprattutto per il rumore di tacchi, passi pesanti e spostamento di mobili, oppure per le centrifughe, la musica amplificata dai subwoofer che fanno tremare i muri, per i gatti in amore, i cani che guaiscono o latrano, ecc. In alcuni palazzi il rumore notturno proviene dal **cortile**, dove il personale degli esercizi di ristorazione, a chiusura dei locali, sposta bidoni carichi di vetro e accumula i sacchi della spazzatura per il ritiro da parte del servizio di nettezza urbana, oppure per il rientro dei vicini dalla “movida” notturna, ovvero per la presenza di bar e/o ristoranti.

Come i rumori, anche gli **odori**, o meglio le puzze, sono spesso l’oggetto delle liti condominiali: gli odori di cucina sono sempre sul banco dell’imputato (il cavolo è il primo tra tutti, seguito dalla cipolla e poi dall’aglio) e di fritto, ma anche all’uso di determinati prodotti per la pulizia, solventi, vernici, sostanze chimiche legate a determinati mestieri.

### **Cosa prevede la legge**

Se il regolamento di condominio non prevede diversamente, non esiste un **orario** specifico oltre il quale la legge imponga l’assoluto silenzio. Inutile, quindi, chiedersi [da che ora non si può più fare rumore](#). L’unico criterio fissato dal codice civile per stabilire cosa è ammissibile e cosa non lo sia è la **normale tollerabilità**, stabilita secondo l’uomo medio e in base alla collocazione del palazzo (in una zona rumorosa, la soglia del rumore consentita sarà più alta rispetto a una palazzina in piena campagna, dove anche il più lieve rumore potrebbe arrecare disturbo).

Spetta al giudice accertare l’eventuale **intollerabilità delle immissioni**. Lo potrebbe fare con un perito tecnico o sulla base delle semplici testimonianze. Il suo è un giudizio da farsi di volta in volta, tenendo conto dei seguenti elementi:

- delle **caratteristiche dei luoghi**: occorre tener conto delle attività normalmente svolte nella zona, del sistema di vita, delle abitudini della popolazione che vi

risiede e della destinazione della zona (ad esempio, in una zona industriale la soglia della tollerabilità delle immissioni rumorose è maggiore rispetto a quella di una zona residenziale);

- le immissioni nocive per la **salute** sono in ogni caso intollerabili, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, dal momento che la salute è considerata sempre valore prevalente, data la sua rilevanza costituzionale;

- vi sono leggi e regolamenti che regolano diversi tipi di immissione **[1]**, fissando i loro livelli massimi o limiti massimi di tollerabilità. Il loro eventuale superamento non è però sufficiente a far considerare l'immissione senz'altro intollerabile, dovendo tale giudizio essere effettuato caso per caso ed in relazione ai criteri in esame.

Le immissioni lecite di rumori o odori rientrano nella normale tollerabilità e non danno luogo a nessuna pretesa giuridico-economica. Il proprietario del fondo immesso non può sollevare contestazioni chiedendone la cessazione e/o il risarcimento del danno.

In presenza di immissioni che si ritengono illecite, i soggetti interessati possono ricorrere all'autorità giudiziaria per chiedere l'accertamento della liceità dell'immissione.

La **competenza** è:

- per le immissioni fra immobili adibiti a civile abitazione: del giudice di pace;

- in tutti gli altri casi: del tribunale (ad esempio per le immissioni derivanti da impianto industriale).

L'azione non è soggetta a **prescrizione**.

# Mancata partecipazione alle spese comuni

## I possibili problemi

Anche la questione delle spese comuni è oggetto di liti.

Si assiste spesso a controversie legate all'impugnazione delle delibere assembleari riguardanti i preventivi e l'affidamento dei lavori straordinari, oppure a controversie originate dalla ripartizione proporzionale delle spese sostenute, dalla ripartizione delle quote dell'acqua, ma soprattutto a conflitti sulle tabelle millesimali, sulla realizzazione dei lavori di manutenzione, e sul distacco dalla caldaia condominiale.

Il problema della divisione delle spese fra condomini può nascere dalla redazione dei bilanci e dalla loro approvazione, ma un problema più frequente è quello della necessità di una loro revisione. Difatti, in questi ultimi casi, si assiste a liti originate dal comportamento di condomini che agiscono arbitrariamente sulla suddivisione delle spese, decurtandosene una parte o rifiutandosi di pagare in toto le proprie spese.

## Cosa prevede la legge:

La legge prevede due regole per la ripartizione delle spese: la regola di **ripartizione proporzionale** e quella della **ripartizione secondo utilizzo**. Il condominio può comunque derogare a queste regole legali (v. dopo).

### 1- Ripartizione proporzionale

La conservazione e la gestione delle parti comuni, il funzionamento dei servizi condominiali e le innovazioni deliberate comportano delle spese che i condomini sono tenuti a sopportare in proporzione al valore della loro proprietà.

Ciò in considerazione della circostanza che ciascuna unità immobiliare ha un valore diverso rispetto all'intero edificio. Il valore della proprietà di ciascuno è determinata dai **millesimi** posseduti, secondo la **tabella millesimale** generale del condominio.

Sta al singolo proprietario di una unità immobiliare dimostrare la scorrettezza della ripartizione per millesimi di valore dei costi per la manutenzione di un bene comune del quale egli, in concreto non ritiene di poterne usufruire.

La ripartizione di una spesa condominiale può essere deliberata anche in **mancanza di appropriata tabella millesimale** purché nel rispetto della proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente.

## **2- Ripartizione secondo l'utilizzo**

Poiché non tutte le cose comuni sono in concreto destinate a servire tutti i condomini in uguale misura, la legge prevede, salvo sempre un diverso accordo, per i due seguenti casi un criterio diverso da quello della proporzionalità.

- Se si tratta di **parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa**, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Ad esempio, una ripartizione che tiene conto del diverso utilizzo e sfruttamento di un bene comune è dettata appositamente per le **scale** e gli **ascensori**, al fine di tenere conto della diversa incidenza dei piani, in modo che le unità immobiliari poste più in alto contribuiscano in maniera maggiore;

- Se invece un edificio è dotato di **più scale, cortili, lastrici**, opere ed impianti destinati a servire solo una parte dell'edificio stesso (cosiddetto **condominio parziale**) le spese sono poste a carico soltanto di chi ne trae utilità.

Pertanto, ad esempio, le spese relative:



- al **riscaldamento condominiale**, non gravano sulle unità immobiliari che non ne usufruiscono perchè non servite dall'impianto;
- al rifacimento del terrazzo di copertura dell'edificio, non gravano sui negozi posti al di fuori dell'edificio condominiale.

### **3- Deroga alle regole legali**

I predetti principi legali di ripartizione delle spese possono essere derogati solo da un regolamento approvato da tutti i condomini (cosiddetto **regolamento contrattuale**) o da una delibera dell'assemblea presa all'unanimità.

Ad esempio una regola derogatoria alla disciplina legale:

- può stabilire un criterio particolare di ripartizione delle spese, sia in generale, sia per alcuni servizi e manutenzioni, vincolante per tutti i partecipanti al condominio;
- può esonerare alcuni condomini dal pagamento dei contributi, in misura parziale o anche totale.

### **Morosità e decreto ingiuntivo**

In caso di mancato pagamento, l'amministratore ha l'obbligo di agire entro 6 mesi con un decreto ingiuntivo, senza prima dover chiedere autorizzazione all'assemblea. Il decreto è provvisoriamente esecutivo e consente il **pignoramento** già il giorno dopo la sua notifica.

# **Mancato rispetto del regolamento di condominio**

## **I possibili problemi**

È possibile che il regolamento moderi la vita in comune dei condomini, ad esempio sancendo l'obbligo di mantenere in ordine e pulite le parti comuni, vietando di organizzare feste da ballo rumorose, di esporre vasi sull'esterno delle ringhiere dei balconi, di battere tappeti all'esterno dello stabile, di ingombrare le scale e le parti comuni con oggetti o veicoli personali, di abbandonare rifiuti ed immondizia nelle parti comuni, di installare antenne o parabole sui balconi, e via dicendo.

Le controversie scaturiscono molto frequentemente per l'**acqua che cola dai panni stesi** ad asciugare o per la sporcizia che cade dalla battitura di tappeti o dalla pulizia dei balconi; perché alcuni condomini decidono di chiudere la propria veranda arbitrariamente; perché altri installano videocamere di sicurezza nelle parti comuni; ecc. Quello che accomuna queste liti è che all'origine c'è una violazione del regolamento di condominio

## Cosa prevede la legge

Alle violazioni deve porre rimedio innanzitutto l'**amministratore**, intervenendo contro il soggetto inadempiente mediante richiami informali o formali per iscritto, a seconda della gravità e dalla reiterazione dei comportamenti.

Il **regolamento** può prevedere **sanzioni** a carico dei trasgressori, consistenti nel pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Il compito di decidere per la sanzione e per il suo ammontare esatto spetta all'assemblea condominiale: essa prende decisioni in merito con il voto favorevole di almeno la metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti.

# Stalking condominiale

## I possibili problemi

I comportamenti problematici e di disturbo che abbiamo descritto, e che originano conflitti fra condomini, sono stati recentemente ascritti a "**[stalking](#)**"

## condominiale".

Il condominio diventa spesso il luogo fisico nel quale, da semplici dissidi e contrasti, si passa nell'area del penalmente rilevante, quando vengano lesi o messi in pericolo beni giuridici tutelati da specifiche fattispecie incriminatrici.

Quando si tratta di episodi occasionali o di offese, ingiurie o liti verbali, di per sé non si è ancora di fronte a stalking, ma restano episodi isolati di offesa o di diffamazione. Altre volte si assiste a **molestie condominiali** che costituiscono reati e quindi coinvolgono il codice penale che punisce il getto pericoloso di cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone: si può arrecare molestie ad un condomino gettando nel piano sottostante rifiuti, quali cenere e cicche di sigarette, nonché detersivi corrosivi, quale la candeggina.

Esistono condotte che si avvicinano al delitto di **atti persecutori**, si pensi al caso di del vicino che rubi puntualmente la posta o sposti lo zerbino del vicino di casa o gli gridi sempre parolacce.

Si passa dalle molestie al vero e proprio **stalking condominiale** qualora le condotte qualificabili come mere azioni di molestia o di disturbo si trasformino in **atti persecutori**, ossia prendano la forma di un'azione di molestia e di disturbo reiterata, nonostante le numerose lamentele della vittima.

### **Cosa prevede la legge**

In tali casi bisogna verificare, di volta in volta, se gli estremi della condotta danno origine a un vero e proprio reato (per es. atti persecutori, danneggiamento, molestie) oppure a un illecito civile (**ingiuria**). La difesa, nel primo caso, si sostanzia nello sporgere una querela, nel secondo caso in un'azione civile di risarcimento del danno.

**[1]** Ad esempio, per quelle sonore, DPCM 1 marzo 1991.

*Autore immagine: 123rf com*

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl