



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

5 consigli per una convivenza felice in condominio

Autore: Redazione | 05/11/2020



Tutto quello che c'è da sapere su come convivere felicemente in un condominio rispettando la legge.

Il modo migliore per descrivere un condominio è di immaginare una piccola comunità di individui reciprocamente legati da vincoli consuetudinari e legali.

Salutare il vicino che esce dall'ascensore o accogliere il nuovo inquilino con un buon cesto di biscotti fatti in casa sono regole di buona condotta dettate dall'educazione. Se la mancata osservanza di queste etichette non genera poi grossi danni, non si può dire altrimenti per l'inottemperanza dei diritti e dei doveri che spettano a ciascun condomino.

In questo articolo, proponiamo **5 consigli per una convivenza felice in condominio**. Una sorta di vademecum per vivere pacificamente e in armonia con gli altri comproprietari dello stesso stabile.

Munirsi del regolamento condominiale

Il **regolamento condominiale** è un atto che deve essere obbligatoriamente presente qualora il numero di condomini fosse superiore a dieci **[1]**. In caso contrario, l'adozione di un regolamento condominiale è facoltativa.

Questo documento contiene tutte le informazioni relative **[2]**:

- alle regole in ambito amministrativo;
- ai criteri per un corretto uso delle cose comuni;
- alle modalità di ripartizione delle spese;
- ai diritti e ai doveri di ciascun condomino sulle parti comuni.

Il regolamento, quindi, è **un complesso di norme** indispensabile per disciplinare la vita nel condominio.

Rispettare le parti comuni

Le **parti comuni di un condominio** sono individuate per legge **[3]** e sono classificate a seconda che costituiscano:

1. le parti afferenti alla **struttura dell'edificio**: fondazioni, muri maestri, pilastri, lastrici solari, ma anche scale, vestiboli e cortili;
2. i **locali accessori** che servono allo stabile: i parcheggi, la lavanderia, i sottotetti, etc.;
3. le **parti non indispensabili**, ma destinati all'uso comune: l'ascensore e i vani con i sistemi centralizzati di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e il riscaldamento.

Ciascun condomino può **fruire liberamente delle parti comuni**, a patto di non alterarne la destinazione d'uso e non impedire agli altri il medesimo diritto.

Facciamo un esempio pratico.

Mario Rossi ha recentemente acquistato una bicicletta, ma non sa dove riporla, visto che il condominio nel quale abita è sprovvisto di box auto. Non volendo esporre la nuova bike alle intemperie, decide di parcheggiarla nel piccolo vano destinato al sistema idrico centralizzato.

Il signor Rossi può fare una cosa del genere? La legge dice di no. Innanzitutto, il vano in questione non è adibito a parcheggio e, in secondo luogo, il mezzo lì posteggiato limiterebbe la mobilità degli altri proprietari. Per esempio, un condomino potrebbe avere la necessità di interrompere momentaneamente l'afflusso di acqua nella propria abitazione.

Evitare sempre il gocciolamento

Innaffiare le piante, stendere il bucato, lavare l'impiantito del balcone o della terrazza con abbondante acqua. Cos'hanno in comune questi tre gesti? L'acqua, senza dubbio, ma anche la probabilità di scontrarsi con l'inquilino del piano di sotto.

Il gocciolamento - o meglio lo **stillicidio** - presuppone che il condomino del piano superiore eserciti un possesso sulla proprietà che sorge sotto la sua, innescando una **servitù di stillicidio [4]**.

Spieghiamoci meglio.

Mario Verdi vive all'ultimo piano di un condominio. Come tutti gli altri nello stesso edificio, anche il suo balcone ha un parapetto in muratura con un gocciolatoio. Ingenuamente, il signor Mario Rossi crede che la presenza di questa canalina di scolo lo autorizzi a lavare il pavimento del balcone gettando secchiate di acqua e detergente, provocando il gocciolamento nel fondo del signor Rossi, che è il condomino del piano di sotto. Il signor Verdi si è arrogato in modo univoco di una servitù di stillicidio sulla proprietà di Rossi, perché il gocciolatoio previsto dal costruttore serve soltanto al naturale deflusso delle acque piovane e meteoriche in generale.

Lo stesso discorso è applicabile anche ai **panni gocciolanti**. Per una convivenza felice in condominio si consiglia di evitare sempre situazioni del genere, a meno che i condomini non pattuiscano diversamente.

Non gettare cose pericolose

Nell'esempio precedente, abbiamo visto all'opera uno degli inquilini dello stabile, impegnato a lavare la pavimentazione del balcone avvalendosi anche di un detergente. Il caso in esame ci sposta da una questione meramente civile a una penale.

Sì, perché il condomino maniaco del pulito si rende colpevole di **gettito di cose pericolose [5]**, un reato che è stato recentemente ampliato anche in materia condominiale **[6]**.

Dunque, per **convivere pacificamente in un condominio**, bisogna evitare di lanciare mozziconi di sigarette, detersivi corrosivi come la candeggina, sacchi della spazzatura che non si ha voglia di riporre negli appositi cassonetti e tutto ciò che potrebbe **ledere persone in transito**.

Sbattere una tovaglia dal balcone per eliminare le briciole del pranzo, invece, è consentito.

Non generare immissioni

Prendiamo, ancora una volta, i nostri cari condomini, i signori Rossi e Verdi.

Il figlio di Mario Rossi ha la passione per la musica e suona la batteria elettronica. D'altro canto, il signor Verdi lavora da casa e trova molesto il rumore provocato dal piccolo Rossi.

Il **condomino disturbato** può fare qualcosa per far smettere il frastuono generato dalle percussioni? Il tema si preannuncia delicato perché tira in ballo le **immissioni [7]**. Si chiamano in questo modo tutte quelle propagazioni che, provenendo da una proprietà aliena, provocano disturbo. Per dirsi tali, però, la trasmissione deve ritenersi **intollerabile**.

Ma come si stabilisce se un'immissione supera la soglia della normale tollerabilità?

Per fortuna, è giunta la Cassazione a fare un po' di chiarezza, enunciando le caratteristiche tipiche delle **immissioni [8]**. Queste, infatti, possono essere:

- misurate con apposita strumentazione;
- indirette o mediate;
- continue o periodiche.

Nell'esempio che abbiamo riportato, se il rumore provocato dal figlio di Rossi superasse i 3 decibel risulterebbe intollerabile **[9]**. Questo non significa che l'aspirante musicista dovrebbe smettere di suonare, ma prendere quelle precauzioni necessarie per non disturbare il vicino: le cuffie antirumore rappresentano la soluzione ideale.

Note

[1] Art. 1138, co. 1 cod. civ. **[2]** *ibidem*. **[3]** Art. 1117 cod. civ. **[4]** Art. 908 cod. civ. **[5]** Art. 674 cod. pen. **[6]** Cass. sent. n. 16459/2013. **[7]** Art. 844 cod. civ. **[8]** Cass. sent. n. 1404/1979. **[9]** Cass. sent. n. 3714/2014.