

E se i condòmini litigano tra loro?

Autore: Alessia Castellana

In: Diritto civile e commerciale

Doveri dell'amministratore, soluzioni alternative di risoluzione dei conflitti e strumenti di certificazione della qualità della vita in **Condominio**

E' forse un luogo comune, ma sovente la vita nel contesto condominiale è occasione da cui originano liti di vicinato, abitualmente definite liti condominiali.

Purtroppo in alcuni casi, dal semplice diverbio si sfocia in condotte illecite, che possono addirittura portare a **comportamenti delittuosi** e dunque penalmente rilevanti (gettito di cose, danneggiamento, ingiurie, minacce, stalking, etc.).

Si pensi alle classiche proteste nei confronti del vicino che tiene la tv o la musica con il volume troppo alto, o a quello che lascia gli indumenti stesi gocciolanti sulla nostra proprietà; consideriamo il gettito di briciole dalla finestra, le urla dei bambini, o l'abbaio incessante del cane; ancora, si pensi ai rumori provocati dai tacchi di chi abita sopra di noi, al rumore di porte, a chi suona uno strumento o canta a voce elevata, o è solito organizzare vivaci feste tra amici fino a notte fonda. Non ultimo, pensiamo agli odori a volte persistenti cagionati dalla cucina di pietanze particolarmente speziate, che invadono le parti comuni.

Per quanto in linea di massima la maggior parte delle liti siano appianabili con il buon senso, spesso ciò è reso impossibile dallo stato di esasperazione, dall'indisponibilità al confronto, così come da una sempre più frequente difficoltà a comunicare, resa ancora meno agevole dalla coesistenza nel **condominio di generazioni**, lingue, culture ed etnie differenti.

Per quanto di per sé a volte banale, pertanto, lo screzio diviene motivo di grave patimento e tende ad assumere importanza fondamentale perché condiziona la quotidianità, pregiudicando la vivibilità e la qualità del tempo trascorso presso la propria abitazione. E' evidente che in tali situazioni, non solo i rapporti giuridici, ma anche le relazioni di vicinato subiscono un **grave deterioramento**, a volte purtroppo insanabile, tanto da condurre a giudizi in sede civile e penale.

Cosa fare? Competenze e ambiti di intervento dell'Amministratore

La prima iniziativa che di solito si assume nel momento in cui la lite insorge è quella di prendere contatti con l'Amministratore, affinché si attivi per risolvere il problema; tuttavia, egli non sempre può, ne' è

tenuto ad intervenire. Infatti, come espressamente sancito dall'**art. 1130 c.c.**, ha degli obblighi d'intervento solamente con riferimento alle parti comuni dell'edificio: non è tuttavia prevista alcuna prescrizione in ordine all'obbligo di intervenire e/o gestire le liti private tra vicini.

In linea di principio, stando al tenore letterale della norma, l'Amministratore ha un dovere di iniziativa nei casi in cui i condòmini assumano comportamenti idonei ad arrecare danno o pericolo alle cose comuni e/o alla fruibilità di esse, nonché in tutti le ipotesi in cui una condotta è espressamente vietata dal Regolamento condominiale.

In alcune realtà può accadere di imbattersi in Amministratori particolarmente virtuosi che tentano, pur non essendovi tenuti, a mediare tra le posizioni dei singoli proprietari: è tuttavia evidente che l'Amministratore non possa sentirsi obbligato, anche in ragione del differente ruolo cui il mandato conferitogli dall'assemblea lo obbliga, nonché a causa nei numerosissimi adempimento cui è tenuto nel corso della sua attività professionale.

La **non sussistenza di doveri e vincoli**, tuttavia, non comporta necessariamente l'assenza di strumenti ed opportunità di intervento da parte dell'Amministratore.

Realtà virtuose: mediazione e modelli di certificazione di qualità della vita in Condominio

Nelle realtà condominiali più virtuose e innovative, infatti, centro di interesse fondamentale è la tutela della qualità della vita e la conservazione delle relazioni di vicinato: si stanno diffondendo progetti certificati di assoluta serietà e qualità, che hanno come obiettivo lo sviluppo e la diffusione di una cultura di conservazione delle relazioni interpersonali in un contesto che, stando appunto al luogo comune citato in premessa, per sua natura è terreno fertile per l'insorgere di liti.

Un Amministratore adeguatamente formato e preparato, seppur tenuto al rispetto delle regole civilistiche dettate dal Legislatore, grazie alla sua professionalità ed esperienza può infatti offrire soluzioni ai propri condòmini, che superino il mero rispetto degli **obblighi sanciti dal codice civile**; l'integrazione dei servizi, l'avvio di collaborazioni con figure quali il mediatore civile e commerciale e l'avvio di procedure volte all'ottenimento di certificazioni di qualità dei Condomini amministrati non è mera utopia ma una concreta e ormai diffusa realtà nella nostra Regione.

Mentre la competenza nella gestione dei conflitti rappresenta requisito fondamentale affinché vi sia un contenimento delle liti condominiali, senza che si arrivi al giudizio, ogni percorso di gestione del conflitto passa da attitudine all'ascolto c.d. attivo e di comprensione di ciascuna delle parti coinvolte nella controversia. Sempre più Amministratori si avvalgono del mediatore civile e commerciale non solo nei casi in cui la legge impone tale intervento (mediazione c.d. obbligatoria), ma altresì quando tale figura professionale può coadiuvarlo nell'amministrazione e gestione del Condominio: è così che quando il

singolo esasperato dal comportamento di un vicino si rivolge all'Amministratore, quest'ultimo può affidarsi ad un professionista competente ed all'uopo formato, onde poter tentare la composizione del conflitto unitamente al soddisfacimento dei bisogni dei singoli. Il tutto conservando un buon clima di vicinato e incentivando la relazione tra singoli che, di fatto, sono parte di una piccola comunità.

V'è da osservare che nessun'intesa raggiunta tra le parti a seguito dell'attività di mediazione operata dall'Amministratore vincola le parti, mentre l'accordo raggiunto con l'aiuto del mediatore costituisce impegno giuridicamente rilevante al pari di un provvedimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Protagonisti sono i singoli e la tutela delle istanze private; a riprova di ciò si consenta al redattore una nota: mentre un giudizio civile o penale può avere luogo anche in caso di assenza (contumacia) di una delle parti, la mediazione prevede la partecipazione tutti. Le parti collaborano con l'aiuto del mediatore al fine di ricercare un'intesa condivisa, che soddisfi ciascuno.

Il valore aggiunto dell'introdurre come servizio ai Condòmini la possibilità di aderire alla procedura di mediazione facoltativa per le liti di vicinato costituisce un evidente plus, un'opportunità ed una via verso l'abbandono delle c.d. questioni di principio (motivazione fondante di molti giudizi).

Il ricorso alla mediazione prevista dal **decreto legislativo n. 28 del 2010** offre una risposta concreta al problema delle liti condominiali sia quando essa sia obbligatoria, sia quando sia facoltativa (attenendo come detto a liti di vicinato); in tale direzione stanno andando due realtà concrete e altamente qualificate sul territorio lombardo: DPL Mediazione & Co. s.r.l. ed il sistema di certificazione e classificazione di qualità degli immobili "Condominio Sette Stelle®", marchio della società milanese Seven Stars S.r.l.

La mediazione, condotta da professionisti altamente qualificati e di esperienza quali sono i mediatori di DPL, il cui core business è proprio la mediazione (quotidianamente i professionisti di questo Organismo riconosciuto a livello ministeriale affrontano fuori dal giudizio controversie in materia condominiale, accompagnando le parti a ricercare accordi vincolanti e sostenibili per tutte le parti coinvolte) consente di capire che essa è uno strumento concreto ed efficace.

Altrettanto dicasi per il sistema di certificazione di qualità degli immobili proposto da Seven Stars S.r.l. che, grazie ad un protocollo messo a punto dal Politecnico di Milano e basato su 64 indicatori di tipo ambientale, economico e sociale, è in grado di identificare ed attestare in maniera autorevole la qualità abitativa complessiva di un Condominio attribuendogli - un po' come accade per gli alberghi - fino ad un massimo di 7 stelle. Questo permette di valorizzare anche la proprietà immobiliare, premiando non solo interventi ma anche comportamenti virtuosi presenti all'interno della comunità condominiale.

Un percorso ormai avviato verso una vita meno conflittuale in un luogo, quale la propria abitazione, che per sua natura dovrebbe soddisfare bisogni quali serenità e sicurezza, nonché agevolare la nascita di relazioni di qualità.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/e-se-i-condomini-litigano-tra-loro/>