

## Questioni di diritto

### *Il diritto di sopraelevazione*

La *sopraelevazione* consiste nella costruzione di uno o più piani ovvero di nuove fabbriche sull'ultimo piano dell'edificio.

Tale diritto è disciplinato dall'art. 1127 c.c. che è una regola speciale dettata per il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, al quale, salvo che diversamente risulti dal titolo (ossia dall'atto costitutivo della proprietà), è attribuita la facoltà di sopraelevare — previa corresponsione di un'indennità agli altri condomini, e fermo restando l'obbligo di ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare — soltanto quando le condizioni statiche dell'edificio consentano la sopraelevazione e purché questa non pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio né provochi una diminuzione notevole dell'aria o della luce dei piani sottostanti.

Si può affermare, più precisamente, che titolare del diritto di sopraelevazione è chi ha nell'edificio la proprietà della porzione sita alla massima quota altimetrica e, qualora all'ultimo piano vi siano più appartamenti, ciascun proprietario può sopraelevare soltanto nell'area sovrastante la superficie del proprio appartamento.

Molto discussa è la natura di tale diritto.

Alcuni autori hanno ritenuto che il proprietario dell'ultimo piano sarebbe nel contempo titolare di due diritti e cioè del diritto di proprietà dell'ultimo piano e del diritto di sopraelevazione che assumerebbe la connotazione giuridica del diritto di superficie.

Altri, invece, ritengono che il diritto di sopraelevazione sia una emanazione del diritto di proprietà e, precisamente, rientri nelle facoltà del proprietario dell'ultimo piano il quale, per la posizione in cui si trova, è preferito agli altri condomini.

Tuttavia sembra inquadrare esattamente l'istituto la giurisprudenza allorché distingue a seconda che il diritto di sopraelevazione resti nella titolarità del proprietario dell'ultimo piano (o del lastrico solare), ovvero sia da quest'ultimo trasferito a terzi. Nel primo caso esso rientrerebbe in una delle

facoltà del proprietario; nel secondo caso si configurerebbe come un vero e proprio *diritto di superficie*.

Si è detto che *titolare del diritto di sopraelevare è il proprietario dell'ultimo piano*, ma la circostanza che costui debba un indennizzo agli altri condomini, commisurato al valore attuale dell'area da occupare, induce la dottrina a ritenere che, nel caso in cui detto proprietario rinunci al diritto di sopraelevare, tale diritto spetti agli altri condomini. Occorre, però, a tal fine, una rinuncia espressa da parte del proprietario, non ritenendosi sufficiente la semplice astensione dell'esercizio del diritto.

Data l'*autonomia del diritto di sopraelevazione* il relativo titolare non abbisogna, per poterlo esercitare, del consenso degli altri condomini, i quali possono soltanto opporsi nel caso in cui la sopraelevazione venga effettuata nel mancato rispetto dei limiti previsti dalla legge.

In realtà l'ordinamento pone soltanto *un limite* obiettivo all'esercizio del diritto in questione, che deriva dalla compatibilità o meno della nuova costruzione con le *condizioni statiche dell'edificio*.

Alcuni autori ritengono che tale limite sia di ordine pubblico, sì che esso, in caso di inerzia degli altri condomini, potrebbe venire opposto dall'autorità amministrativa. Tale tesi trova il conforto della giurisprudenza della Suprema Corte che ha ritenuto che l'accertamento delle condizioni statiche dell'edificio non costituisce un limite all'esercizio del diritto, ma un presupposto della sua esistenza.

Gli altri limiti cui la legge subordina l'esercizio del diritto di sopraelevare, sono, invece, rimessi alla discrezionale facoltà dei condomini dell'edificio, i quali, appunto, «possono opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'*aspetto architettonico* dell'edificio, ovvero diminuisca notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti» (art. 1127, 3° comma, c.c.).

*Il diritto alla sopraelevazione, avendo natura reale*, si trasferisce automaticamente con il trasferi-

mento dell'ultimo piano o della proprietà esclusiva del lastrico solare.

Il proprietario dell'ultimo piano può anche alienare a terzi il solo diritto alla sopraelevazione, conservando per sé la proprietà del piano, come pure può alienare la proprietà di quest'ultimo riservandosi il diritto di sopraelevare.

Obbligato al pagamento dell'indennità, in questo caso, è colui che costruisce.

La dottrina ravvisa la *ratio* dell'obbligo di indennizzo gravante sul costruttore piuttosto che nella

esigenza di compensare gli altri condomini per i danni o le molestie che potranno derivare ai beni di loro proprietà esclusiva dalla nuova costruzione, nella necessità di far luogo ad una nuova ripartizione, tra i condomini, del valore dell'area su cui l'edificio sorge. Da ciò il complesso calcolo di essa, previsto dall'art. 1127 c.c., che deve tener conto del *valore attuale dell'area che verrà occupata* con la nuova costruzione, determinazione oggetto di una complessa operazione aritmetica (art. 1127, 4° comma, c.c.).



### Rispondi alle seguenti domande

1 • Cosa si intende per sopraelevazione?

.....  
 .....  
 .....

2 • Che natura ha il diritto di sopraelevare?

.....  
 .....  
 .....

3 • Chi è il titolare del diritto di sopraelevare?

.....  
 .....  
 .....

4 • Quali sono i limiti al diritto di sopraelevare?

.....  
 .....  
 .....

5 • Il titolare del diritto di sopraelevare può alienarlo?

.....  
 .....  
 .....

## Punti di vista La multiproprietà

La multiproprietà consiste nella comproprietà da parte di più soggetti di uno stesso bene immobile di cui però possono godere solo per un determinato periodo dell'anno.

Il diritto di ciascun soggetto sull'immobile è individuale e non collettivo ma limitato ad un certo periodo dell'anno.

La natura di tale diritto è oggetto di discussione.

Si esclude ovviamente che si tratti di un diritto reale su cosa altrui ma allo stesso tempo si ha difficoltà anche a configurarlo come un vero diritto di proprietà per i limiti e i vincoli a cui è sottoposto il diritto di proprietà.

Il multiproprietario, infatti, non può godere a proprio piacimento dell'immobile. Risponde di ogni deterioramento che ecceda l'uso normale della cosa e deve destinare l'immobile all'esclusivo uso fissato nel contratto. Per quanto riguarda il potere di disporre del suo diritto, può farlo con i limiti sostanziali e temporali che lo caratterizzano.

Numerose sono state le teorie espone dalla dottrina per individuare l'esatta natura giuridica del fenomeno anche per le difficoltà poste dal principio che sancisce il numero chiuso dei diritti reali impedendo quindi ai privati di crearne di nuovi.

Una parte della dottrina e anche la giurisprudenza ha inquadrato la multiproprietà nella **comunione**, ritenendo che si tratti di una comunione particolare anche perché l'alienante di solito predispone un regolamento della comunione con cui disciplina il regolamento turnario tra i multiproprietari.

Tuttavia il fenomeno della multiproprietà sembra contrastare con la nozione e la disciplina della comunione, dal momento che è immodificabile la destinazione del bene, è inammissibile la divisione e l'uso turnario è un aspetto essenziale e necessario dell'istituto.

Anche la tesi della **proprietà temporanea** è stata criticata poiché si è evidenziato che le ipotesi di proprietà temporanea si caratterizzano per la presenza di un termine iniziale e di un termine finale. La multiproprietà invece si attegge quale diritto perpetuo anche se ciclico e turnario, di qui la non assimilabilità con le ipotesi di proprietà temporanea.

Altra dottrina ritiene che la multiproprietà è una proprietà avente ad oggetto una frazione spazio-temporale del bene. «Più coerente ricostruzione del fenomeno è quella che fa capo all'idea di una proprietà individuale su un bene, identificato non solo nello spazio ma anche nel tempo e definito come **bene spazio-temporale**. Da questo punto di vista l'invenzione della multiproprietà non ha dato vita ad un nuovo diritto reale sulle cose (ciò che è reso inammissibile dal ben noto numero chiuso dei diritti reali) ma ad una cosa nuova (ciò che è pienamente ammissibile), oggetto pur sempre del comune diritto di proprietà. Essendo pur sempre l'interesse degli uomini la misura di ciò che è bene e di ciò non lo è, nulla vieta di concepire un bene che non ha solo confini nello spazio ma anche, se ciò ne fa un'entità idonea a realizzare interessi, limiti nel tempo» (GALGANO).

Altra dottrina ritiene preferibile configurare la multiproprietà come **proprietà immobiliare speciale** «con un particolare statuto che tenga conto della natura del bene, del collegamento tra spazio e tempo, e del problema fondamentale dei servizi. Tale statuto è pattizio, ossia risiede nel regolamento convenzionale che le parti hanno l'autonomia di dare al contenuto del diritto reale» (COMPOTI).

Con il D.Lgs. 6-9-2005, n. 206 (Codice del consumo) si è provveduto a disciplinare i contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili, contratti della durata di almeno tre anni con i quali in cambio del pagamento di un prezzo globale si trasferisce un diritto reale o un altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o più immobili per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana. Il termine multiproprietà, però, può essere utilizzato dal venditore solo se il diritto oggetto del contratto è un diritto reale.

**La tua opinione**

Dopo aver letto le diverse posizioni assunte sull'argomento, esprimi la tua opinione, individuando la tesi secondo te più convincente e illustrando le motivazioni alla base della tua scelta

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## RASSEGNA STAMPA

### **Prato, la Cassazione zittisce il pianoforte La Suprema corte dà ragione ad un condomino che aveva denunciato un'insegnante di musica per disturbo della quiete**

*Prato, la Cassazione zittisce il pianoforte La Suprema corte dà ragione ad un condomino che aveva denunciato un'insegnante di musica per disturbo della quiete*

PRATO, 6 AGOSTO 2001 - Va messa la sordina al pianoforte se dà fastidio anche ad uno solo dei condomini. Lo ha stabilito la Cassazione ribadendo che il "diritto di proprietà del condomino" ha la priorità su tutto, con una sentenza, la 10735, che si è occupata delle proteste di un condomino fiorentino che non ne poteva più dei quotidiani concerti al pianoforte della vicina. La Corte non solo ha vietato il suono del pianoforte ma ha pure condannato la pianista a risarcire i danni all'inquilino. I fatti sui quali la seconda sezione civile è stata chiamata a pronunciarsi risalgono all'estate '98: Bianca A. è un'insegnante di pianoforte che per 4-5 ore al giorno dà lezioni di musica nel proprio appartamento. Ma le note che escono dai suoi due pianoforti cominciano ad infastidire il condomino Remo M. che, dopo aver provato invano a neutralizzare i rumori insonorizzando le pareti, si rivolge alla giustizia per ottenere lo stop della musica. In primo grado però il tribunale di Prato dà ragione alla signora Bianca. Non si dà per vinto Remo M. e in appello la sua protesta viene accolta. I giudici di Firenze, infatti, mettono la 'sordina' al pianoforte e condannano

l'insegnante a risarcire il condomino con un milione e 530 mila lire.

A far decidere i giudici in questa direzione non solo il fatto che il suono del pianoforte "superava il limite della normale tollerabilità, oltrepassando i 3 decibel", ma anche il fatto che "l'immissione, ripetuta tutti i giorni feriali dalle 16 fino alle 20, incidereva seriamente sul diritto di proprietà e di godimento del condomino in relazione ad una stanza del suo appartamento". Si è opposta in Cassazione Bianca A., sostenendo che dalla sua parte c'era l'art.844 del codice civile e che i giudici avevano esclusivamente dato rilievo alle "esigenze della proprietà" senza considerare che lei con il pianoforte ci lavorava. E che il superamento dei decibel si verificava solo durante l'esecuzione di alcuni brani musicali.

Ma la Suprema Corte ha respinto il ricorso e mettendo a tacere definitivamente il pianoforte, ha fatto propria la motivazione del giudice di merito ritenendola "adeguata e corretta" nella motivazione si legge: "La corte d'appello ha fondato il proprio giudizio di eccedenza rispetto alla normale tollerabilità in relazione sia alle caratteristiche dell'immobile di proprietà di Remo M. inserito in un edificio condominiale, sia alla natura delle attività materiali e intellettuali che normalmente si svolgono in un appartamento di civile abitazione".

dal sito *quotidiano.net*

### **Gli animali in casa**

*Gli amici dell'uomo che vivono in condominio hanno un «regolamento contrattuale»*

Si dice che il cane sia il miglior amico dell'uomo, ma non tutti gli uomini sono i migliori amici del cane. Per cui se avete intenzione di ospitare abitanti pelosi o pennuti nella vostra casa, dovete assolutamente accertarvi se il regolamento contrattuale del condominio in cui abitate lo permetta. Il regolamento di condominio di natura contrattuale è predisposto dal proprietario originario dell'intero edificio, accettato dagli acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari: assume, quindi, carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che limitano i

poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro parti esclusive. Nel caso in cui il regolamento contrattuale vieti gli animali nel fabbricato, il divieto riguarda tutti gli inquilini di uno stabile, sia che essi siano condomini che conduttori dell'immobile. Quindi se la compagnia dei vostri amici a quattro zampe è una condizione irrinunciabile, accertatevi che non vi siano clausole limitative in tal senso. Nessuna delibera assembleare o variazione del regolamento che non sia di tipo contrattuale (approvata cioè da tutti i condomini, e quindi non solo dalla maggioranza) potrà cambiare le condizioni. In assenza di clausole contrattuali restano comunque in vigore le norme e gli obblighi della convivenza civile e del buon senso: se l'animale è aggressivo, rumoroso o sgradevole, correte comunque il rischio di dover subire un'azione di allontanamento da parte del condominio.

L'entità del disturbo arrecato dall'animale va valutata in base alle caratteristiche proprie della specie o su fatti dovuti all'incuria con la quale viene tenuto l'animale. Il giudice può ordinare l'allontanamento del vostro «ospite», con provvedimento di urgenza, nel caso in cui gli inquilini subiscano disturbo e molestie (latrati, deposito di escrementi e pericolo di aggressioni), affidandone l'esecuzione ad organi di polizia; può inoltre imporre l'affidamento dell'animale in custodia presso privati.

**LA NORMATIVA PER LE QUATTRO ZAMPE.** Secondo quanto stabilito dall'articolo 2052 del c.c., se un cane, o un altro animale disturba, sporca, morde o maleodora, sono applicabili nei confronti del suo proprietario le varie norme corrispondenti del codice penale (art. 635, art. 659, art. 660, art. 674, e art. 582). Un articolo dal quale non si può prescindere è l'art. 844 del codice civile che stabilisce: «il proprietario di un fondo non può impedire i rumori derivanti dal fondo vicino, se non superino la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi». L'applicazione analoga della norma induce a verificare di volta in volta se l'animale arrechi un vero e proprio disturbo agli altri condomini del palazzo, disturbo che va interpretato alla luce della conservazione della «tranquillità dello stabile». Quindi, la valutazione sulla legittimità della detenzione deve essere fatta alla luce dei criteri di accertamento della tollerabilità delle immissioni in generale, qualora il regolamento contrattuale non si esprima in tal senso. La clausola che pone il divieto di tenere animali negli appartamenti è quindi concepita e formulata allo scopo di assicurare agli inquilini degli stabili una tutela più rigorosa di quella legale, che già limita la facoltà del proprietario o del conduttore di tenere animali intollerabili nell'interno dell'abitazione.

**LA GIURISPRUDENZA AFFERMA CHE ...** «La detenzione di animali in un condominio, essendo la suddetta fa-

coltà una esplicazione del diritto dominicale, può essere vietata solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, quand'anche approvato a maggioranza, stabilire limiti ai diritti ed ai poteri sulla loro proprietà esclusiva, salvo che l'obbligo o il divieto riguardino l'uso, la manutenzione o la modifica alle parti di proprietà esclusiva e siano giustificati dalla necessità di tutelare gli interessi generali del condominio, come il decoro architettonico». (Trib. di Piacenza, 10-4-1990, n. 231). «... Il divieto di tenere bestie che possano arrecare disturbi o molestie ai condomini e allevamenti di ogni specie negli appartamenti, stabilito in regolamento di condominio di natura contrattuale, vincola sia i condomini che i conduttori ed appresta una tutela più rigorosa di quella assicurata dal divieto di immissioni di cui all'art. 844 c.c.» (Trib. Napoli 25-10-1990 in Giust. civ. 1991, 466). «... Qualora una norma contenuta in un regolamento condominiale vieti la detenzione di animali che possano turbare la quiete o l'igiene della collettività, il semplice possesso dei cani o di altri animali non è sufficiente a far incorrere i condomini in questo divieto, essendo necessario che si accerti effettivamente il pregiudizio causato alla collettività dei condomini sotto il profilo della quiete o dell'igiene.» (Pret. Campobasso, 12-5-1990, in Arch. loc. 1991, 176). «... Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva» (Cass. 12028/93).

dal sito [www.solocase.it](http://www.solocase.it)

## **Condominio, carissimo nemico. Cronaca di una battaglia quotidiana**

*Due milioni di cause per sei miliardi di euro.  
Sei italiani su cento sono in lite col vicino.  
Spesi tre miliardi di euro l'anno. Schiamazzi e  
rumori notturni principale causa di litigio.*

**QUEL TAC-TAC** degli zoccoli alle cinque del mattino. Quel parcheggio usurpato nel cortile. Quel cane che non smette di abbaiare. Quell'odore di broccoli che invade le scale. Quel maleducato che lascia aperto il portone. Quel principiante che strimpella "Per Elisa" all'infinito. Quei bambini che schiamazzano. Quelle cicche che piovono sul prato.

Altro che casa, dolce casa: da quando l'italiano è diventato un condomino, la sua vita quotidiana è tormen-

tata, oppressa e inacidita dalle battaglie rancorose e sorde che si nascondono sotto l'ipocrisia del buongiorno-e-buonasera davanti all'ascensore, da quelle beghe tra vicini di casa che cominciano con una telefonata all'amministratore, esplodono nell'assemblea del palazzo e finiscono con gli insulti in tribunale, sul più affollato terreno di scontro di questo terzo millennio: la trincea del condominio.

Sei italiani su cento sono in causa col vicino. Due milioni di processi, la metà esatta di tutto il contenzioso che invade le affollate aule dei giudici di pace. Tre miliardi di euro spesi ogni anno per le liti condominiali, che qualche volta trascendono e finiscono in tragedia: il 3,5 per cento dei delitti, rivela un rapporto Eures, matura nei rapporti di vicinato.

Chiunque si sia trovato a vivere in un appartamento anche solo per una stagione sa bene che una scala può diventare un campo minato, un pianerottolo può trasformarsi nel ring dei dispetti quotidiani, un androne può mutarsi nel teatro di un dramma. Micro-conflittualità di caseggiato, la chiamano i sociologi. E sbagliano, perché non è micro per niente.

Non solo perché c'è chi arriva a uccidere, per un cane che abbaia o per un rumore di tacchi - quelli che dopo il delitto i carabinieri catalogano immancabilmente come "futili motivi" - ma perché il rancoroso litigio tra condomini è all'origine di una valanga di cause civili e di processi penali.

Ma qual è la scintilla che accende lo scontro? Nella classifica dei litigi - compilata dai 13 mila amministratori di condominio dell'Anammi - al primo posto ci sono i **rumori** che rubano il sonno: mobili spostati alle due di notte, subwoofer che fanno tremare i muri, cagnette che latrano e lavatrici che centrifugano. A Roma, per esempio, un condomino ha denunciato il vicino per rumori molesti perché "tirava ripetutamente lo sciacquone nelle ore notturne, nonostante fosse stato debitamente avvertito che il rumore dello scarico svegliava la famiglia del piano sottostante".

Poi vengono le contese sull'uso degli **spazi comuni**, che ormai rappresentano per il genere umano quello che per i gatti sono le zuffe per il dominio del territorio. Che diritto ha l'inquilino del terzo piano di parcheggiare il suo furgone al centro del cortile? Perché la signora dell'attico ha piazzato una scala a chiocciola per arrivare al terrazzo condominiale? Come si è permesso il ragioniere del pianterreno di piantare un albero nel giardino comune?

Al terzo posto, i **rumori nelle aree condominiali**: bimbi che tirano il pallone contro la saracinesca, meccanici che sgasano motori rombanti, portieri che tagliano l'erba alle sei del mattino, magazzinieri che scaricano le bombole del gas. Qualche anno fa il nuovo proprietario di un appartamento all'ultimo piano scoprì che gli altri condomini avevano piazzato le loro autoclavi proprio sopra la sua camera da letto, e dunque il suo sonno era fatto di brevi pause tra il botto di una pompa e quello di un'altra. Andò dall'amministratore, andò dai vigili, andò dal pretore, andò persino in tv (alla trasmissione "Mi manda Lubrano"), ma sempre con lo stesso risultato: zero.

L'acqua che piove dal balcone del piano di sopra è al quarto posto: una volta quello che nei regolamenti condominiali è chiamato "**stillicidio**" prendeva la forma dei panni che gocciolavano o del filo d'acqua che scendeva giù dai vasi appena innaffiati.

Oggi, purtroppo, l'avvento degli irrigatori automatici ha aperto un nuovo fronte: c'è chi è convinto di avere un diritto naturale a lasciarli aperti a manetta per tutta la notte, e non prende neanche in considerazione le proteste della signora del piano di sotto che si ritrova il balcone allagato e il muschio sulle pareti.

Al quinto posto, il braccio di ferro sugli **animali domestici**. Il pastore tedesco che lascia le sue impronte sull'ascensore, il randagio che fa la pipì sulle macchine posteggiate, il dobermann che scende sempre le scale senza museruola, la gattina adottata dal condominio che fa paura alla signora del quarto piano, per non parlare del rottweiler del colonnello che ha sbranato il chihuahua della professoressa. L'anno scorso, un ingegnere portò al magistrato le foto della sua auto, il cui parafrangente era stato addentato - e deformato - dai denti di un pitbull (nulla poté però la giustizia, perché l'animale si era nel frattempo dato alla latitanza).

Tutto questo senza entrare nel contenzioso che tocca il portafogli: il distacco dalla caldaia condominiale, l'errore nella tabella millesimale, l'annullamento dell'assemblea che deliberò il rinnovo della facciata, la contestazione delle quote per l'acqua e via impugnando. Si arriva, dicevamo, a due milioni di cause.

Questo fiume livido e aspro di dispetti e di ritorsioni sfocia nelle aule di tribunale occupando la metà dei giudizi civili e un bel numero di processi penali. A Roma c'è un'intera sezione del Tribunale (la quinta) che si occupa solo di contenzioso condominiale. È al terzo piano del palazzo di viale Giulio Cesare, una lunghissima serie di stanze disadornate nelle quali un magistrato dà retta, di solito, a cinque o sei avvocati contemporaneamente, sommerso da una montagna di citazioni, notifiche, memorie e comparse che dopo tre anni di udienze costeranno ai litiganti in media dai due ai tremila euro ciascuno.

Ma il grosso delle contese approda sulle scrivanie dei giudici di pace. Quelli civili affrontano le questioni che si risolvono col denaro, in maggioranza tra condomini e amministratori. Quelli penali devono invece dipanare le matasse più complicate, uno spinoso groviglio di antichi torti e di quotidiane vendette che invoca giustizia per ingiurie, molestie, danneggiamenti e disturbo della quiete.

Ma ci riescono davvero, poi? "Noi dobbiamo emettere una sentenza - ammette Osvaldo Jacobelli, giudice di pace della sezione penale - ma è molto difficile che la giustizia riesca a risolvere il problema pratico che assilla il querelante, dal ticchettio dei tacchi allo sciacquone notturno". Certo, se sono volati gli insulti le cose cambiano.

"Intanto però ci vogliono dei testimoni - spiega Francesco Malpica, anche lui giudice di pace - altrimenti è la tua parola contro la mia. E poi i rapporti sociali si sono così imbarbariti che le parolacce sono diventate un fatto ordinario, al punto che la stessa Cassazione ha stabilito che non offendono più il decoro e l'onore del destinatario. La verità è che nelle cause di condominio affiorano tutte le frustrazioni dell'essere umano: ci vorrebbe uno psicologo, accanto al giudice". Conferma Roberta Odoardi, direttore generale dell'Anammi: "Una volta i vicini erano degli amici. Oggi sono degli sconosciuti, verso i quali prevale spesso l'intolleranza. Prima si citofonava, adesso si va direttamente dall'avvocato".

I magistrati, comunque, vedono solo la cima di un albero assai più grande di quanto non dicano le statistiche del ministero. Secondo l'Anaci (un'altra associazione di amministratori immobiliari) il 73 per cento dei contrasti si risolve infatti bonariamente prima di finire sulla carta bollata, durante le assemblee condominiali. Dunque, quei due milioni di cause sono solo un quarto delle liti. E di questo 27 per cento, quelle che arrivano alla sentenza sono appena due su cinque, perché le altre tre si chiudono dopo le prime udienze con un accordo tra gli avvocati.

I quali si dividono in due categorie: quelli che gettano benzina sull'ira infuocata del cliente, pensando alla parcella che gli spediranno, e quelli che onestamente gli dicono la verità, avvertendolo che sarà molto, molto difficile ottenere un risultato concreto. "A chi si lamenta del cane del vicino, io dico che in 32 anni di carriera non ho mai letto una sentenza di sfratto per un cane" racconta l'avvocato Stefano Giove. "Certo, a volte la

causa è inevitabile - prosegue - Ma chi la avvia deve sapere che i nostri giudici non sono come quelli americani, che possono ingiungere al condannato una concretissima soluzione. In Italia si intrecciano norme lacunose, limiti procedurali e giudizi lunghissimi, fino a otto anni, durante i quali le liti con l'altro condomino si fanno spesso ancora più aspre".

Sulla trincea del condominio, dunque, lo Stato non riesce nemmeno a decretare chi vince e chi perde. Servirebbero un codice speciale, processi lampo e nuovi poteri per i giudici. Ma né l'uno né l'altro sono all'ordine del giorno di questo Parlamento, indizio non minore di quanto poco sappiano i nostri legislatori delle angosce quotidiane degli italiani. Per i quali, una volta varcato il cancello condominiale, vale ancora una sola regola: la legge del più forte.

Sebastiano Messina, *La Repubblica*,  
20 novembre 2008

## Finisce dal giudice la "guerra dei rumori"

Finisce davanti al giudice la «guerra dei rumori» legata alla musica proveniente dal locale «Vino e Panino» di corso Mombello a Sanremo, prima al centro di lamentele e poi di un esposto, degli abitanti di un appartamento sovrastante. Daniela Mansueta, 42 anni, e Marco Ruggeri, di 41 anni, i proprietari dell'enoteca questa mattina sono attesi di fronte al giudice monocratico dopo essersi opposti ad un decreto penale di condanna (300 euro ciascuno). Le contestazioni mosse alla coppia sono due: disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone e inosservanza dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria (per non aver rispettato un'ordinanza del giudi-

ce che limitava le emissioni sonore). Al centro del «caso-decibel» c'è in particolare il rilievo effettuato dalla polizia municipale nel marzo del 2007, quando il locale aveva preso parte all'evento, tra l'altro pomoso dal Comune, intitolato «notte Rosa» e abbinato alla Milano-Sanremo di ciclismo di quell'anno. Le pattuglie, secondo gli atti, rivelarono un'emissione di 62 decibel a fronte di un massimo consentito di 55. Ma la difesa, rappresentata dall'avvocato Corrado Bovio, è pronta a confrontarsi con il quadro probatorio.

*La Stampa*, 27 febbraio 2009

### Professione giornalista

Dopo aver letto i brani giornalistici precedenti realizza un articolo, sfruttando lo spazio a disposizione, su un argomento di attualità a tua scelta relativo alla tematica «I diritti reali».

Aiutati cercando le news sui principali siti internet di informazione e leggendo le brevi note sulla scrittura giornalistica.

.....

.....

.....

.....

.....

.....