

Problemi condominiali: motivi più frequenti di lite e come comportarsi

Sono moltissimi gli italiani che vivono in condominio. Ed altrettanti coloro che vi potranno riferire di **problemi condominiali**, che si trasformano in un vero e proprio incubo. I **problemi di condominio** sono infatti un'accertata fonte di stress; e quando degenerano diventano anche causa di ingenti spese e notevole impiego di tempo. Alla base dei **problemi condominiali** ci sono per lo più delle ragioni ricorrenti. Vediamo i motivi più frequenti e quali sono le strade da percorrere per districarsi nelle **liti condominiali**, senza approdare in tribunale.

Da cosa scaturiscono i problemi condominiali

Sicuramente vi sarà capitato almeno una volta o sarà capitato a qualcuno che conoscete, di aver dovuto fronteggiare furiose liti condominiali per le seguenti situazioni:

- Automobili parcheggiate in spazi condominiali riservati o non consentiti al parcheggio;
- Animali domestici dei condomini che sporcano nelle aeree comuni;
- Rumori molesti provenienti dalle abitazioni in orari notturni;
- Infiltrazioni di acqua da altri appartamenti.

Questi sono solo alcuni degli scenari tipici che danno vita a **problemi condominiali**, che avvelenano la nostra tranquillità casalinga.

Il ruolo dell'amministratore nei problemi di condominio

Quando l'amministratore ha il dovere di intervenire?

- quando c'è una precisa violazione del regolamento condominiale (spazi dove non si può parcheggiare, il non rispetto delle ore di riposo previste dal regolamento ecc.);
- quando i **problemi condominiali** riguardano le aeree comuni (bambini che giocano in aeree dove è vietato, casi di imbrattamento di aree comuni ecc.).

L'amministratore, invece, non ha il dovere di intervenire quando le controversie tra condomini sono private. Tuttavia è sempre consigliabile informare l'amministratore di queste **liti condominiali**. A volte un suggerimento ed un consiglio dell'amministratore possono rivelarsi utili per allontanare la causa legale.

Il ruolo della mediazione nei problemi di condominio

Forse avete tentato la strada della diplomazia o avete interpellato l'amministratore, ma non siete comunque arrivati ad una pacifica risoluzione dei **problemi condominiali**? A questo punto, prima di depositare atti in tribunale, la mediazione obbligatoria gioca il suo ruolo. Cosa significa mediazione? Significa che le parti coinvolte devono cercare di giungere ad una conciliazione, prima di poter spostare la controversia nelle aule di un tribunale. Questa conciliazione deve essere tentata davanti ad un organismo mediatore che sia autorizzato dal

Ministero. Non vi sono categorie di **problemi condominiali** esclusi dalla mediazione. Tutte le violazioni delle disposizioni del codice civile in materia di condominio sono oggetto della mediazione e lo sono anche i casi in cui le delibere condominiali vengono impugnate. La mediazione va proposta entro certi termini, così come ci sono dei vincoli per la scelta dell'organismo di mediazione.