

VITA CONDOMINIALE

(Chiacchierata al circolo degli anziani “L’Incontro” di Campobasso il 27/4/2011)
Il condominio, pur se termine antico, derivante appunto dal latino *cum dominium*, ha assunto importanza rilevante in questi ultimi due secoli; questo perché nella società moderna rilevante e complessa è divenuta la vita all’interno delle città.

San Girolamo nel suo *Chronicon* nell’86 a.C. scriveva “*descriptione Romae facta inventa sunt hominum CCCCLXIII milia*”, quindi 463 mila abitanti contava la città eterna 2097 anni fa. E appena 20 anni dopo Lucano riferisce che Pompeo, chiamato a dirigere l’annona, nel ’57 a.C. seppe organizzare gli approvvigionamenti per 486.mila abitanti.

E’ ovvio che già da allora si poneva il problema dell’abitazione di una gran massa di funzionari, soldati, commercianti, per cui l’Impero romano era costretto a porsi il problema di regolare la vita cittadina, ponendo regole per la costruzione degli insediamenti e dettando anche norme di comportamento all’interno della stessa *Urbs*, ricca di 1782 *domus* e 46872 *insulae*, che ospitavano ben 700mila abitanti, come risulta censito dal *Curiosum* nelle statistiche tratte dai registri “*Regionari*” della seconda metà del secondo secolo.

Gli alloggi dell’antica Roma erano costituiti da *domus* e da *insulae*.

La *domus* era la casa dei ricchi, come i nostri villini; l’*insula* era l’equivalente dei nostri palazzi.

Le *insulae* erano costruzioni isolate, per l’appunto isole, da essa deriva l’odierno termine *isolato*, composto di più piani e alti anche più di 21 m. Al piano terreno c’erano i magazzini e le botteghe dette *tabernae*, le quali avevano un soppalco che costituiva l’abitazione dei più poveri o degli schiavi e dei liberti alle dipendenze dei padroni.

Ai primi piani abitavano i padroni o le persone più abbienti, come funzionari dello stato; ai piani altissimi la gente meno abbiente; all’ultimo piano i poveri e spesso erano anche adibiti a bordello. Gli appartamenti si chiamavano *cenacula*, i quali erano dati in affitto. Poiché la maggior parte di queste *insulae* erano di proprietà esclusiva dei Patrizi, difficilmente costoro vi abitavano, in quanto disponevano quasi sempre di lussuose *domus*.

Ai tempi di Augusto regnava una certa anarchia nella costruzione di questi complessi abitativi, per cui erano sorti dei veri grattacieli, ma a porre un freno alla anarchia edificatoria, provvedeva Nerone, sì proprio l’imperatore che era stato accusato di aver incendiato la città, il quale stabilì per legge che le *insulae* non potevano essere costruite con più di 4 piani. Il limite si rendeva necessario fissarlo perché i fabbricati spesso erano soggetti a crolli e incendi, con morti, specie a danno degli inquilini dei piani alti.

Dopo di lui, Traiano stabilì che i piani potessero essere massimo cinque.

Alla fine del IV secolo le strade erano tutte affiancate da *insulae* e poiché Roma aveva superato il milione di abitanti, pur essendo poco estesa, immaginate quale fosse la confusione per le strade e i vicoli delle *insulae*, per cui il legislatore pose mano anche ad alcune regole di comportamento civile, stabilendo anche che i carri che

trasportavano le merci non passassero nelle ore in cui i loro rumori avrebbero disturbato il riposo degli abitanti.

Le insule venivano date in gestione ad un Amministratore con il quale il proprietario stabiliva un contratto di gestione: L'amministratore pagava al padrone l'equivalente del fitto degli appartamenti del primo piano ed il resto lo gestiva a suo comodo con l'onere di provvedere alla manutenzione dello stabile. Con questo tipo di contratto il proprietario si disinteressava dell'amministrazione, però l'amministratore faceva ottimi affari, poiché subaffittava le stanze a più persone o nuclei familiari, realizzando forti guadagni.

Finora abbiamo fatto un escursus per risalire all'origine del vivere in comune, ma non ancora incontriamo la comunione che è all'origine del condominio e questo perché abbiamo detto che le insulae appartenevano quasi sempre ad un solo proprietario.

L'uomo non è eterno e non può portarsi all'altro mondo i suoi averi, allora accadeva che alla morte del proprietario succedevano i figli, per cui l'insula veniva divisa tra più eredi e questo non sempre era possibile farlo in parti uguali, per cui la divisione veniva fatta *pro quota divisa* o per *pro quota indivisa*. Ecco che nasce la comproprietà, che assume le caratteristiche proprie simili a quella giunta ai tempi nostri.

La comproprietà, che attinge alle regole della comunione, prevede che tutti i *comunisti*, così si chiamano i proprietari della comunione, hanno gli stessi diritti di godere a modo proprio della cosa e parimenti possono opporre agli altri il diniego a fare certe cose da loro non condivise.

Ora immaginate cosa ne sarebbe di un edificio in cui hanno diritto su di esso cinque e più proprietari, specie se essi non sono d'accordo sul godimento o sulla necessità di riparazioni?

Sarebbe il caos e l'immobile finirebbe in rovina.

Poiché la proprietà ha una sua funzione sociale di rilevanza per la collettività, lo Stato non può restare insensibile di fronte alla insensatezza dell'uomo, per cui il legislatore ha previsto, nell'ultimo secolo, una serie di leggi, e, con l'entrata in vigore del nuovo Codice Civile, approvato con R.D. 16 marzo 1942 n.262 e pubblicato nella G.U. n°79 del 4/4/1942, di dare una legislazione ad hoc al Condominio, inserendovi regole importanti che lo governino: La divisione delle quote in millesimi, l'Assemblea dei proprietari, in cui essi proprietari sono rappresentati per la quota di proprietà a loro spettante, l'Amministratore, la cui nomina è obbligatoria quando i partecipanti sono almeno quattro, il Regolamento di condominio.

Attraverso questi elementi, il Condominio ha vita giuridica.

L'Assemblea nomina l'Amministratore e delibera sulle spese e sul godimento delle cose comuni; l'Amministratore rappresenta legalmente il Condominio e provvede alla manutenzione ordinaria e alla gestione delle spese occorrenti e lo rappresenta in giudizio nelle liti attive e passive.

Le funzioni, i limiti e le deliberazioni sono stabilite dagli art. 61 e segg. delle Preleggi o Norme di attuazione al C.C. e dagli art.1117 e segg. del C.C.

Finora ho detto pressappoco che cos'è il Condominio, quale la sua storia. Ma non è questo il tema specifico di cui intendo parlarvi, ma la mia intenzione è quella di dirvi

qualche parola su come vivere felici (se così si può dire) in un condominio, specie che negli ultimi tempi l'uomo ha perso la bussola, è divenuto più arrogante, più maleducato.

Spesso questa decadenza dei valori morali e civili si riversano proprio sui più deboli, appunto gli anziani, i quali a volte per cause da loro indipendenti sono più insofferenti alla maleducazione.

Ed allora è bene che si facciano delle riflessioni su come comportarci per vivere felici nel condominio e, se il caso, di come difenderci senza perdere la calma dagli attacchi degli arroganti, dai furbi, dai disonesti, spesso autori di soverchierie.

E vivere felici nel condominio è possibile, in quanto ci viene incontro per questo un andante biblico molto efficace: *Non fare ad altri ciò che non vuoi si faccia a te.*

Questo andante lo dobbiamo sempre tenere presente dentro di noi, ponendoci la predetta domanda tutte le volte che stiamo per fare una azione.

Chi si attiene fermamente a questo principio è una persona educata e potrebbe anche fare a meno della **legge**.

Ma poiché è impossibile avere un mondo di educati, i popoli hanno deciso di mettere al di sopra dell'uomo la Legge, la quale stabilisce regole di comportamento a cui devono uniformarsi tutti, nessuno escluso.

La legge stabilisce pure cosa si intende per *buon padre di famiglia*, a cui spesso essa si riferisce.

Detto ciò adesso parliamo di come è lecito comportarsi, in via generale nella vita condominiale, e per quali motivi dobbiamo comportarci in un modo o nell'altro..

Primo-

L'art.1117, tra l'altro dice: sono proprietà comune il suolo, le fondazioni, i muri maestri, le scale, i portoni d'ingresso, gli anditi, i cortili ecc. **e più avanti** cita alcuni servizi in comune come gli impianti di ascensore, di illuminazione, di distribuzione idrica e di riscaldamento, di autoclave ecc.

Tutte queste parti sono di proprietà comune, per cui noi dobbiamo rispettarle nell'interesse non solo nostro, ma di tutti.

E l'art.1118 elenca i diritti e i doveri dei proprietari delle porzioni di piano rispetto a queste parti che sono **indivisibili**.

Quindi noi, rispetto a queste parti, dobbiamo comportarci in modo educato: ad esempio: non dobbiamo scrivere sulle pareti, non dobbiamo sporcare le parti comuni, dobbiamo fare in modo da non arrecare disturbo agli altri, non dobbiamo depositare oggetti ingombranti sui pianerottoli e sulle rampe delle scale (facendo salvo qualche pianta che serve ad abbellire, ma posta in modo da non intralciare il libero passaggio).

Non dobbiamo sottrarci al pagamento delle spese di manutenzione.

Quando facciamo il bucato dobbiamo fare in modo che i panni siano ben strizzati e fatti sgocciolare nella vasca e poi stenderli, per non arrecare disturbo ai piani sottostanti.

Quando curiamo le piante sul balcone, dobbiamo fare in modo che non cadano foglie e terriccio ai piani inferiori o, peggio, sulle persone che transitano sulla via pubblica.

Un altro argomento che spesso genera conflitto in condominio è la propagazione dei rumori. E qui la legge parla **di normale tollerabilità**, che è rappresentata dall'uomo medio, cioè da colui che non è troppo irritabile né troppo accondiscendente.

Quindi non tenere molto alto il volume della TV, dei grammofoni ed altri strumenti sonori, avendo cura di abbassare il volume dopo le ore 22 della sera.

A proposito di ore serali, le leggi speciali considerano ore notturne dalle 22 alle 6 del mattino, con una differenza: tra le 22,00 e le 24,00 si possono fare alcuni servizi non rumorosi come, ascoltare la TV a basso volume, rammentare, ricamare, stirare; gli stessi servizi si possono fare tra le 5,00 e le 6,00 del mattino. Mentre **dalle ore 24,00 alle ore 5,00 sono le ore notturne per eccellenza** e nessuna attività è consentita all'interno della casa.

Ricordate che anche durante le assemblee non bisogna usare un tono alto di voce, bisogna sapere ascoltare gli altri e, se ne sarà il caso, chiedere di intervenire esponendo con garbo le proprie opinioni e le proprie richieste, senza farsi coinvolgere in polemiche che creano solo confusione. Non fare, come mi è stato riferito che avviene in una palazzina popolare, dove spesso si minaccia tra loro di venire alle mani. Ma questo caso, spero proprio che sia uno di quelli limite.

Bisogna pure tener presente che un buon condomino ha anche degli obblighi verso l'amministratore:

Comunicare all'amministratore il proprio domicilio ogni qual volta dovesse cambiare (in caso contrario si presume che il domicilio è sul luogo della proprietà);

Comunicare le generalità del nuovo proprietario, in caso di trasferimento di proprietà;

Comunicare all'amministratore le avarie riscontrate nell'ambito del condominio come: lampade fulminate, interruttori difettosi o malfermi, anomalie agli impianti, in particolare a quello di ascensore e riscaldamento, stato di pulizia delle scale, dei corridoi e dell'androne, in particolare quando questi possono essere causa di danno alle persone per presenza di liquidi oleosi o in caso di gelo. Quindi non fare orecchi da mercante, pensando sempre che ci sia un altro a farlo;

Evitare di discutere direttamente con gli altri condomini su argomenti condominiali che possono essere causa di discussioni e liti tra loro, ricordando che un buon amministratore deve adoperarsi sempre per ristabilire l'ordine e la pace tra i condomini.

Quindi possiamo concludere che se i rapporti tra condomini sono improntati alla educazione e al rispetto reciproco, vivremo in pace, felici,; eviteremo di rivolgerci agli avvocati, risparmiandoci le ulteriori arrabbiate che si assommeranno in conseguenza di una giustizia malata, non funzionante perché lenta ad arrivare, tanto che alla fine essa stessa non capisce più chi ha ragione e chi ha torto.

Spero di non avervi annoiato e di avervi reso cosa utile parlarne e, prima di congedarci, sono a vostra disposizione per chiarire i vostri dubbi, per darvi suggerimenti sui vostri problemi condominiali.

P.S. Gli anziani hanno posto molti quesiti sui problemi dei loro condomini.

Delle domande rivoltemi, la maggior parte erano inerenti alla rumorosità dei vicini, specie studenti e stranieri, al comportamento di proprietari di cani, non sempre conformi alla buona educazione, specie per quanto riguarda la rimozione delle feci nei cortili comuni e sui marciapiedi condominiali.