

In primo luogo, **le norme generali cui fare riferimento sono quelle in materia di stillicidio.**

Esse, non prevedono in alcun modo un riconoscimento generale del diritto a sciorinare i panni. Una simile facoltà può essere riconosciuta solamente tramite la concessione di una servitù. Quest'ultima non è prevista per legge, ma può solamente essere concessa solo dal proprietario del fondo servente che, volontariamente, potrebbe concedere lo scolamento dei panni stesi ad asciugare da parte del proprietario del piano superiore.

In primo luogo quindi è consigliabile consultare l'atto d'acquisto ed il regolamento di condominio. Quest'ultimo che solamente se di natura contrattuale può essere titolo idoneo a riconoscere e disciplinare tale diritto di sciorinio dei panni. In ogni caso l'esercizio prolungato nel tempo ed incontestato di una simile pratica può portare all'usucapione della servitù. Oltre che degli atti è quindi necessario avere conoscenza dello stato dei luoghi e della prassi praticata nel lungo periodo. Un limite ulteriore può essere previsto dai **regolamenti di polizia locale del comune** in cui è ubicato l'immobile. Molti regolamenti, soprattutto per ciò che concerne sciorinio e sbattimento dei panni sui prospetti che si affacciano sulla pubblica via, vietano tali pratiche, per ragioni di decoro urbano, o a volte, le limitano a determinati orari della giornata. In questi casi, anche se sussiste una servitù nel senso sopra specificato il proprietario del fondo dominante non potrà stendere i panni se non alle condizioni previste in questo regolamento.

Che può fare il soggetto che ritiene di essere danneggiato dalla condotta illecita altrui?

In primo luogo, verificare che in nessuno degli atti succitati (atto d'acquisto e regolamento condominiale contrattuale) sia riconosciuto l'esercizio di una simile facoltà. In secondo luogo prendere informazioni sulla prassi (se ad esempio il trasferimento nell'unità immobiliare oggetto dello sgocciolamento è recente) al fine di comprendere se possa essersi costituita una servitù. Successivamente sarà utile consultare il regolamento di polizia urbana per l'eventuale violazione di norme in esso contenute.

Solo dopo queste verifiche e solamente se l'interessato risconterà delle irregolarità nella condotta, egli potrà contestarle tramite una formale diffida a evitare comportamenti illeciti e per quanto di loro competenza anche per mezzo di una segnalazione alla polizia municipale (autorità tenuta a far rispettare il regolamento di polizia urbana).