

PRIMO PIANO

RUMORI E COMPORTAMENTI SGRADITI DEI CONDOMINI SONO I MOTIVI PRINCIPALI DEI LITIGI CONDOMINIALI

	TOTALE ITALIA	TOT aree Metropolitane	Milano	Torino	Bologna	Verona*	Firenze*	Roma	Napoli
Rumore disturbante/in orari in cui è previsto il silenzio	29	29	23	33	23	28	35	30	33
Comportamenti sgraditi	27	26	25	28	19	27	36	26	27
Parcheggio "selvaggio" dei mezzi di trasporto	20	18	20	16	16	20	16	11	16
Decisioni in materia di interventi/spese del condominio/cassa	17	16	11	14	19	24	22	11	16
Condomini che non pagano/sono in ritardo con i pagamenti delle spese condominiali ecc.	16	19	21	20	17	14	18	15	22
Gestione degli animali domestici	14	15	12	11	18	19	10	21	13
Pulizie condominiali	12	11	6	12	8	21	17	11	15
Gestione della raccolta differenziata	10	9	12	18	3	4	5	8	8
Ostruzione dell'ingresso/atrio/pianerottolo con passeggini, biciclette, monopattini, fioriere ecc.	10	9	7	14	9	11	4	6	10
Interventi in tema di sostenibilità ambientale	7	6	8	4	6	7	4	5	8
Manutenzione del giardino	7	9	10	9	11	13	14	3	12
Gestione biciclette	6	8	14	7	7	8	8	7	5
Installazione sistemi di sicurezza	4	4	4	-	6	1	5	3	9
Servizi di portineria	4	5	10	2	2	3	3	2	5

IL RUMORE E I COMPORTAMENTI SGRADITI SONO I PRIMARI MOTIVI DI LITE ANCHE PER LE VARIE GENERAZIONI

	TOTALE ITALIA	Generazione Z (16-26 anni)	Millennials (27-40 anni)	Generazione X (41-56 anni)	Baby Boomers (57-74 anni)
Rumore disturbante/in orari in cui è previsto il silenzio	29	23	29	32	30
Comportamenti sgraditi	27	26	22	28	29
Parcheggio "selvaggio" dei mezzi di trasporto	20	18	16	25	18
Decisioni in materia di interventi/spese del condominio/cassa	17	16	12	18	20
Condomini che non pagano/sono in ritardo con i pagamenti delle spese condominiali ecc.	16	11	17	13	23
Gestione degli animali domestici	14	13	13	16	15
Pulizie condominiali	12	15	10	9	14
Gestione della raccolta differenziata	10	13	6	10	11
Ostruzione dell'ingresso/atrio/pianerottolo con passeggini, biciclette, monopattini, fioriere ecc.	10	9	11	9	9
Interventi in tema di sostenibilità ambientale	7	9	5	6	10
Manutenzione del giardino	7	6	7	8	8
Gestione biciclette	6	10	6	5	6
Installazione sistemi di sicurezza	4	5	4	6	3
Servizi di portineria	4	7	5	3	2



Quando il vicino è un nemico

Indagine rivela: aumenta l'intolleranza, un emiliano su tre ha avuto un motivo di lite Rumore, briciole dall'alto, cani e i buoni rapporti vanno in tilt. I più "cattivi"? I giovani

di Ernesto Bossù

L'ultimo caso risale a sabato e arriva da Reggio Emilia dove un pensionato è stato denunciato per aver picchiato la vicina di casa, "colpevole" di voler tenere aperta la porta del condominio. Le liti di vicinato, dal post Covid in poi, sono sempre più spesso entrate nelle pagine cronaca nera. Rumore disturbante in momenti in cui è previsto silenzio, comportamenti sgraditi, parcheggi selvaggi che magari occupano anche il proprio posto auto e decisioni solitarie in materia di interventi nel condominio. Sono queste le quattro caratteristiche perfette che, secondo il sondaggio condotto da Ipsos

per Unipol, servono per creare l'odiato vicino. E che, a quanto pare, sono anche abbastanza diffuse: un italiano su tre ha avuto almeno una lite o un'accesa discussione con i vicini e, nel 15% dei casi, i litigi sono avvenuti anche più volte. Per i più agguerriti, spesso la partita si conclude in tribunale, ma la cronaca racconta anche di risse e, purtroppo, omicidi. Le relazioni di vicinato sono definite dagli italiani prevalentemente «normali»: non c'è confidenza, ma ci si aiuta in caso di necessità, come afferma il 59% degli intervistati. Nonostante ciò, non tutto procede sempre per il meglio. È Napoli la città che emerge come la più litigiosa tra le aree metropolitane, con il

Emilia Romagna prima per la maggiore attività nelle relazioni di vicinato

37% che ha litigato almeno una volta, seguita in questa speciale classifica da Roma (34%), Cagliari (33%) e Torino (31%). Le città in cui le relazioni risultano più armoniose sono, invece, Firenze, dove il 79% dichiara di non aver mai avuto liti condominiali, Milano (75%) e Verona (75%). Ma anche l'Emilia Romagna è Paese e Bologna, "testata" per la nostra regione, è in classifica collocandosi nel mezzo: il 70% dei cittadini non ha discusso con i vicini, mentre l'altro 30% l'ha fatto e, la metà, anche più volte. Tra le fasce di età, sono i giovani Gen Z, coloro i quali che vanno dai 16 ai 26 anni, e che hanno anche le interazioni più frequenti con i vicini, a confermare di avere avuto più

frequentemente liti o discussioni (nel 39% dei casi), mentre i Baby Boomers, rappresentati dalla fascia di età che va dai 57 ai 74 anni, sono i più «pacifici», visto che nel 77% dei casi non hanno mai avuto discussioni accese.

L'età della diplomazia

Il segreto di questa generazione? Conoscere le peculiarità di chi vive intorno a loro. Si tratta di persone con esperienza che hanno compreso i maggiori difetti dei propri vicini, cercando di scendere a compromessi con i meno educati.

Se si vive a Napoli, ad esempio, gli abitanti del posto hanno l'usanza di parcheggiare in maniera selvaggia i mezzi di trasporto, e ciò diventa un mo-

GENZ E BOOMERS

I giovani di età tra i 16 e i 26 anni sono quelli con maggiore livello di litigiosità. I baby boomers dai 57 in su sono più pacifici

tivo di lite soprattutto per 3 persone su 10, contro il 20% di media in Italia. A Bari è il mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali al centro delle discussioni. La gestione degli animali domestici genera liti soprattutto a Roma, mentre a Milano è la gestione delle biciclette a creare dissapori, insieme al servizio di portineria. A Torino, invece, le liti nascono spesso a causa della gestione della raccolta differenziata e l'ostruzione del passaggio nell'atrio con passeggini, monopattini o altri oggetti.

A Bologna creano particolari discussioni le manutenzioni non fatte del giardino e gli animali domestici. Il capoluogo emiliano-romagnolo guadagna però il primo gradino del

«Le culture diverse miccia dei conflitti»

L'avvocato Iungano: «Si dimenticano le possibili conseguenze anche penali»

ASSEMBLEE COME ARENE
Il confronto aperto in assemblea la strada migliore per evitare e risolvere problemi

Cano Iungano è uno dei maggiori esperti in Italia di diritto condominiale, e in Emilia-Romagna, con la società di amministrazioni condominiali di cui è fiduciario, svolge un lavoro di primo piano che lega la quotidianità della vita in appartamento alla complessa macchina legislativa.

Avvocato, i conflitti condominiali arrivano in tribunale?

«Sì, spesso, nonostante vi siano dei filtri previsti dalla legge quale la mediazione obbligatoria. Dal punto di vista penalistico, non essendoci questo filtro,

molte più cause vengono discusse in aula».

Quali sono le ragioni maggiori di conflitti condominiali in Emilia-Romagna?

«Sono da individuare nelle immissioni di rumore e nei comportamenti sgraditi tra condomini, laddove si aggiungono pretese di diritti che non sussistono e atteggiamenti prevaricatori. Solitamente la litigiosità avviene tra giovani ed anziani, ovvero colpisce lo scontro generazionale».

La legge è adeguata?

«Ovviamente potrebbe essere adeguata al mutare dei com-

A destra nella foto l'avvocato civilista Canio Iungano

portamenti sociali in condominio ed evolversi con gli stessi. Però vi è da dire che la giurisprudenza, ovvero le sentenze dei giudici, consentono, interpretando la legge, di dirimere le tante vertenze quotidiane».

Quanto incide la mancanza di conoscenza dei rischi giudiziari in cui si può incorrere violando le basi su cui si fonda il concetto di proprietà privata?

«La percezione dell'eventuale punizione per la violazione non preoccupa minimamente il trasgressore. Anche in condominio ritroviamo un concetto sociale diffuso: ad una violazione



non vi è una reale punizione che ne colmi il disvalore giuridico. Questa è la vera falla dell'attuale legislazione in materia di condominio nel campo civile, la totale assenza di strumenti di correzione, anche da parte dell'Ammini-

stratore laddove ravvisi delle violazioni al Regolamento».

Quanto incide la differenza culturale dei condomini?

«Le diatribe nascono prevalentemente dalla scarsa interazione tra condomini e dalla differenza culturale. Argomento che abbiamo trascurato ma che ha un suo peso, soprattutto nelle palazzine in cui convivono popolazioni di diversa provenienza».

C'è una soluzione?

«Spesso la partecipazione alle assemblee condominiali consente l'incontro tra condomini sulle problematiche. Anche se molto più spesso l'assemblea diventa l'arena in cui si vogliono mostrare i muscoli davanti al pubblico per dirimere le problematiche tra singoli condomini».

E.B

L'Emilia Romagna nervosa sempre più liti condominiali

Anaci e Sunia: «Le spese non versate amplificano le tensioni»



Valentino Minarelli
numero uno di Sunia Emilia Romagna

Partiamo da un dato incontestabile: in Emilia-Romagna sono in aumento sia le liti di condominio sia i contenziosi in tribunale, anche e soprattutto a causa dei maggiori costi che le famiglie devono sostenere. Dove c'è un amministratore di condominio, spiega Anaci, associazione, la più grande in Italia, che ne raggruppa oltre ottomila, «se parliamo di contenzioso puro si è registrata una lieve flessione del numero di cause, ma questo dato è riconducibile essenzialmente a un utilizzo maggiore e sempre più serio della mediazione civile. La realtà di fatto è che non si registra alcun miglioramento nelle abitudini e nelle condotte dei condomini», specifica Mattia Boscherini, presidente regionale di Anaci.

Alla sua descrizione, si affianca Valentino Minarelli, numero uno di Sunia Emilia-Romagna, l'organizzazione degli inquilini: «I conflitti condominiali sono molteplici e tendenzialmente in aumento. La situazione è ancora più grave a causa della condizione economica dei nuclei familiari, oltre che per l'aumento delle spese della casa che producono una morosità che si scarica sulla gestione amministrativa del condominio».

L'elenco di fattori che possono generare liti è ampio: si va da un errato riparto dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, all'utilizzo degli spazi condominiali dove abusi o violazioni dei regolamenti condominiali non trovano soluzioni facili se non condivise. A ciò si aggiunge una difficile convivenza di modelli organizzativi di vita e costumi, e il fatto che a volte si presentano casi dove i soprusi sono evidenti con l'utilizzo improprio di spazi condominiali.

«Tutto questo avviene - continua Minarelli - negli alloggi di proprietà pubblica dove spesso gli enti gestori si dotano di strumenti come i mediatori sociali. Nel privato il primo interessato è l'amministratore del condominio, ma solo dove la legge lo prevede obbligatoriamente. Infatti, nel caso di immobili con meno di 9 condomini, non è previsto anche se ne viene concessa



la possibilità. È chiaro che questo servizio ha un costo e spesso vi si rinuncia». Boscherini sostiene la tesi: «Quando l'amministratore è un professionista serio e formato, come vogliamo che siano gli associati Anaci, sicuramente aiuta a prevenire molti conflitti, perché conosce bene tutti gli strumenti da utilizzare per risolvere le liti e al tempo stesso diventa una figura autorevole e ascoltata dall'assemblea».

Bisogna però essere consci del fatto che, chiosa il numero uno di Anaci Emilia-Romagna, «l'amministratore ha una mandato limitato alla gestione di parti, beni e servizi comuni. Quando le liti hanno a oggetto turbative di natura meramente privata, quali il classico caso del vicino che causa immissioni di rumore negli orari del riposo, noi non abbiamo alcun potere e soprattutto alcuna legittimazione per intervenire».

Ma, in termini pratici, cosa manca? «Una normativa adeguata», chiosano le associazioni in coro. Per Sunia, infatti «in un

Nei condomini sono diventati più frequenti le liti tra i vicini nel corso degli ultimi anni

paese dove i palazzi condominiali sono più di un milione varrebbe la pena andare oltre la loro gestione amministrativa e occuparsi della gestione dei diritti e dei doveri in una comunità, anche se di natura privata». Boscherini sostiene che «l'amministratore in Italia è probabilmente una delle figure professionali più gravate di oneri e al tempo stesso meno tutelate e ascoltate dal legislatore. Ogni anno escono nuovi obblighi ai quali si ricollegano possibili responsabilità civili e penali in caso di errore, tardivo o mancato adempimento. Devo dire che qualcosa negli ultimi anni sta cambiando, anche grazie al lavoro del nostro presidente nazionale Francesco Burrelli. Anaci è presenza fissa nei tavoli tecnici nazionali. A livello regionale, ho inviato al presidente Bonaccini la richiesta di incontrarci per studiare insieme opportunità e modalità di istituire un Registro pubblico degli amministratori. Spero di ricevere un riscontro positivo».

Ernesto Bossù

podio per la maggiore attività nelle relazioni di vicinato (il 61% indica almeno una volta a settimana), mentre Roma e Torino emergono per la più alta quota di assenza di interazioni (rispettivamente il 24% e il 21%). Tra le generazioni, i giovani dai 16 ai 26 anni hanno le frequentazioni più assidue, nel 48% dei casi almeno una volta a settimana, seguite dai Baby Boomers (57-74 anni), mentre i Millennials (27-40 anni) e Generazione X (41-56 anni) sono più «schivi». In questo contesto di «Guerra e Pace», per citare il celebre capolavoro di Tolstoj, chi si occupa della mediazione? Gli amministratori di condominio, che vengono però considerati, da un italiano su due, inadeguati.

Metropoli agguerrite

In particolare, sono le grandi metropoli a registrare la più alta delusione: i romani, con un 64% di giudizi negativi, risultano essere i più scontenti, seguiti dagli abitanti di Milano, con il 56%.

Bologna e Cagliari sono invece le città con le valutazioni più positive con, rispettivamente, il 43% e il 38% dei residenti che promuove l'operato dell'amministratore con un

voto pari almeno ad 8, a fronte di una media nazionale del 26%. I principali motivi di insoddisfazione sono legati alla scarsa capacità propositiva dell'amministratore per la risoluzione dei problemi ed esigenze condominiali (nel 36% dei casi), alla insoddisfaccente gestione amministrativa (34%), ma anche alla percezione di una certa distanza da interessi ed esigenze dei condomini (34%).

Più in generale, chi si lamenta dell'amministratore è portato a farlo comunque più per motivi legati alla sua scarsa capacità nell'esercizio della funzione (nell'82% dei casi) che per motivi legati a scorrettezza o disonestà (67% dei casi). Il tema della gestione del condominio è importante per gli italiani, che infatti intervengono numerosi alle assemblee condominiali (il 72% partecipa, di cui il 49% sempre o quasi sempre).

Le città più attive sono Bari e Bologna, dove almeno 6 condomini su 10 prendono parte alle riunioni condominiali quasi sempre. Le città più assenteiste, invece, sono Milano e Verona, dove un terzo non partecipa quasi mai.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nella "Generazione Z" il litigio è lo sfogo di una rabbia che nasce altrove Aggressività o solo voglia di litigare?

IL COMMENTO

di **Roberto Valgimigli***



Dunque siamo più litigiosi, per qualsiasi motivo, in tutta la penisola ed in particolare nella cosiddetta Generazione Z, ovvero fra le persone di età compresa fra i 16 e i 26 anni, ma in realtà è già dagli ultimi 3/4 anni che stiamo assistendo ad un aumento preoccupante di episodi di violenza ad ogni età. Le cause di questa escalation possono essere molteplici e complesse. Negli ultimi anni, la pandemia Covid-19 ha avuto certamente un impatto significativo sulla vita quotidiana delle persone. La pandemia ha causato un aumento della tensione e dello stress in molte famiglie e questo può aver contribuito ad un aumento di aggressività,

ma questa comunque sembra oggi una aggressività molto più impulsiva e reattiva in confronto a quella delle generazioni più adulte. Già, perché esistono diversi tipi di aggressività:

Reattiva, a una condizione di frustrazione (ad es. quando ci si sente provocati da qualcuno); **Proattiva**, se si agisce aggressivamente per raggiungere uno scopo; **Impulsiva**, quando è espressa in comportamenti non pianificati. L'aggressività ha di per sé differenti sfaccettature: può diventare uno strumento di difesa quando attaccati o in pericolo, può accompagnare e sostenere una sana competizione agonistica sportiva o anche nella vita di tutti i giorni. Ma può

anche essere fonte di sofferenza, soprattutto quando questa si lega al sentimento di rabbia. Spesso, ma non sempre, provare un'emozione di rabbia predispone a comportarsi in modo aggressivo su un piano fisico o verbale o attraverso pensieri ostili, rivolti a chi è considerato la causa della rabbia o chi, in quel momento, risulta essere l'ultima goccia che ha fatto traboccare il vaso. Nei Gen Zeta risulta sovente quest'ultima spiegazione, cioè il litigio talvolta sembra essere cercato come motivo di sfogo di una rabbia che nasce altrove, fra i banchi di scuola, fra le mura di casa o fra il loro Io e il loro Es, fra quello che sono e quello che vorrei essere. Uno studio

dell'Università di Montreal è riuscito a condurre una valutazione sulle condotte aggressive e dai risultati è emerso che con la crescita si osserva che il comportamento aggressivo tende a decrescere, giungendo alla conclusione che tra i 10 ed i 18 anni i fattori ambientali hanno un peso maggiore rispetto alla componente genetica, rendendo così evidente che è la stessa società che sta attorno ai ragazzi che li condiziona nel bene o nel male. I ragazzi imparano da noi adulti e se noi siamo i primi a reagire alla rabbia con una aggressività distruttiva, anche sol verbale piuttosto che fisica, è difficile che possiamo poi aspettarci, dai nostri figli, atteggiamenti differenti. L'inv-

dia, la frustrazione, le gelosie, le aspettative inattese spesso portano negli adulti una generale «rabbia tacita», piuttosto che una sana controreazione costruttiva, e questa, pur essendo tacita ai giovani arriva (perché loro sentono le emozioni più a pelle) e li fomenta in un continuum comportamentale. Ma di fronte a tale atteggiamento è impossibile difendersi o divincolarsi se non con l'aggressività? No, in realtà esiste un modo molto diretto per disinnescare un qualsiasi inizio di litigio, cercando di non trasformare le discussioni in una lotta sul chi è il più forte, facendo un passo indietro, ma q è un esercizio che va allenato.

*psicologo e psicoterapeuta