

WHATSAPP, FESTE E LITI DI PIANEROTTOLO: IL CONDOMINIO È SEMPRE PIÙ 4.0

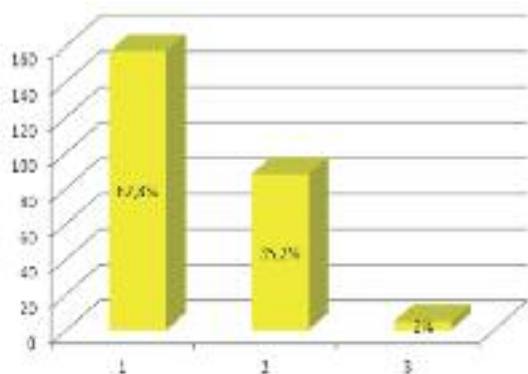
Con un nuovo sondaggio, gli iscritti ANAMMI hanno raccontato la quotidianità dei rapporti tra condòmini e nei confronti dello stesso professionista. L'indagine conferma la centralità dell'amministratore, interpellato nei casi più disparati, ma anche l'importanza delle tecnologia nei rapporti tra vicini, come dimostra il dilagare delle chat su Whatsapp.

Il condominio è lo specchio dei tempi in cui viviamo, un luogo dove si mescolano rabbie e frustrazioni personali con le attività di quartiere e le feste di compleanno, comunicando da un piano all'altro grazie alla tecnologia. È il quadro, con alcuni dati sorprendenti, che emerge da un sondaggio dell'ANAMMI, effettuato tra gli associati. Obiettivo dell'indagine è comprendere meglio la vita quotidiana di un condominio, approfondendo i problemi che ogni giorno gli iscritti si trovano ad affrontare. In pratica, si è scelto di investigare sui rapporti interni tra l'amministratore ed i con-

1. Come definirebbe i rapporti tra i condòmini da lei amministrati?

Buoni 62,8%
complicati 35,2%
inesistenti 2%

Fonte A.N.AMM.I.

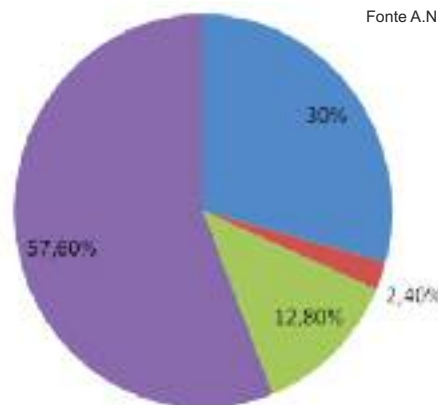


dòmini e tra gli stessi condòmini tra di loro, cercando di capire come si articola la vita condominiale di tutti i giorni.

2. In particolare, quali attività extra condividono tra di loro?

Servizi condominiali
30% (di cui all'80% whatsapp condominiale, per il resto baby sitter, biblioteca, lavanderia)
Cene di compleanno o festività 2,4%
Attività di quartiere 12,4%
Non condividono niente 57,6%

Fonte A.N.AMM.I.



Secondo gli amministratori interpellati, circa il 30% dei condòmini si incontra nel tempo libero: il 12,4% è coinvolto in attività di quartiere, il 2,4% organizza feste in condominio, compresa la cena di compleanno, ed un terzo condivide alcuni servizi, in particolare la chat condominiale su Whatsapp, diventato un mezzo di comunicazione irrinunciabile anche nel vicinato per inviare avvisi, inviti, richieste e, soprattutto, per interpellare l'amministratore. E qui si registra una prima sorpresa: se si verifica un problema di qualsiasi tipo in condominio, quasi il 50% dei professionisti professionista riferisce di essere coinvolto "abbastanza spesso" dai suoi amministrati, o

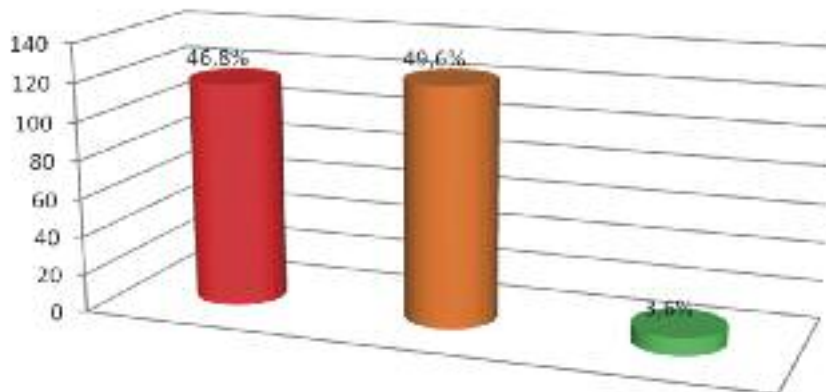
3. Quando si verifica un problema o una lite, si rivolgono sempre all'amministratore?

Sì, sempre 46,8%

Abbastanza spesso 49,6%

Di rado 3,6%

Fonte A.N.AMM.I.



addirittura “sempre” per il restante 46,8 degli intervistati. Solo il 3,6% ha dichiarato di essere chiamato “di rado”. Segno evidente che dell’amministratore ci si fida.

Secondo i soci ANAMMI, i rapporti con i condòmini, nel 62,8% dei casi, possono definirsi “buoni”, contro un 35,2% che invece vive relazioni “complicate” con il resto degli abitanti del condominio e addirittura un 2% che non ha alcun tipo di relazione con i suoi vicini. I problemi di convivenza, però, ci sono.

Alla domanda “qual è il problema condominiale che le è capitato più frequentemente”, gli iscritti intervistati hanno indicato soprattutto la gestione di rumori e odori (55,2%), le liti per gli animali (31,2%), i contrasti sulle spese condominiali (25%), l’attribuzione dei parcheggi (22,8%). Alcuni lamentano i “dispetti tra condòmini” o il “lancio” di briciole e bottiglie di vetro. Le dispute sulle spese riguardano i lavori di manutenzione, anche se necessari. Il che spiega le difficoltà di gestione

4. Qual è il problema condominiale che le è capitato più frequentemente?

Gestione immissioni (odori e rumori) 55,2 %

Contrasti su spese condominiali 25,2 %

liti animali 31,2 %

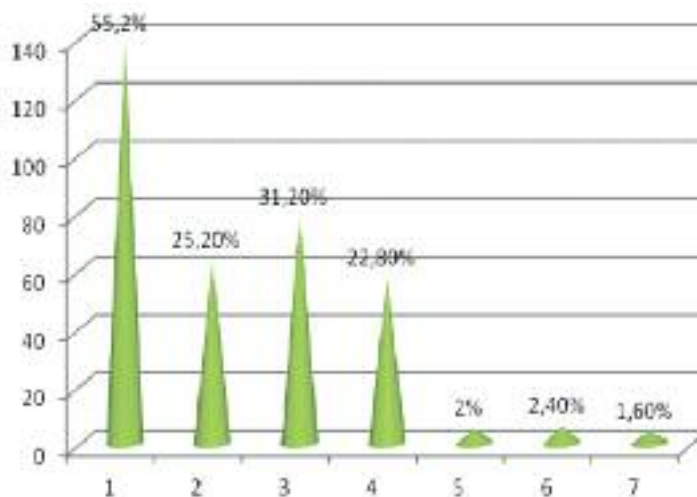
attribuzione parcheggi 22,8 %

gestione parti comuni 2%

decoro 2,4 %

differenziata 1,6 %

Fonte A.N.AMM.I.



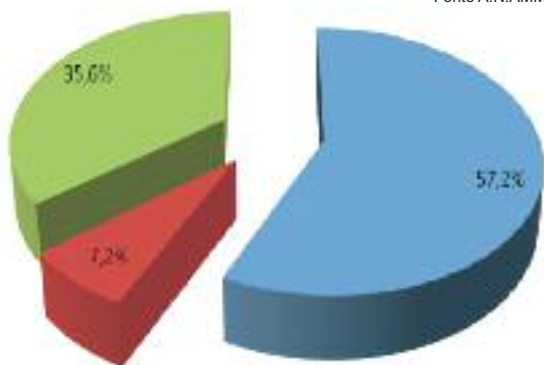
5. In genere riesce a mediare tra le parti?

Sì 57,2%

No 7,2%

Almeno nella metà dei casi 35,6%

Fonte A.N.AMM.I.



6. In che percentuale riesce ad evitare che la disputa giunga in tribunale?

Nell'80% dei casi 87,2%

Nel 50% dei casi 9,6%

Nel 10% dei casi 3,2%

Fonte A.N.AMM.I.



condominiale che la categoria degli amministratori vive nella normale pratica lavorative.

Gli stessi amministratori affermano di riuscire a mediare nel 57,2% delle situazioni, il 35,6% ci riesce almeno nella metà dei casi. Spesso, ma non sempre, si può mettere pace tra condòmini. In tal senso, i professionisti hanno definito i condòmini da loro amministrati “persone che condividono spazi comuni”, riprendendo la classica espressione giuridica, a fronte del 24,4% che parla di “comunità di vicinato” e di uno sfortunato 4% che amministra “estranei che si sopportano a malapena”.

“Ci sono realtà che sono quasi familiari, altre che sono autentici campi di battaglia - ha commentato il presidente dell’ANAMMI -. I nostri associati sono formati ad attuare specifiche

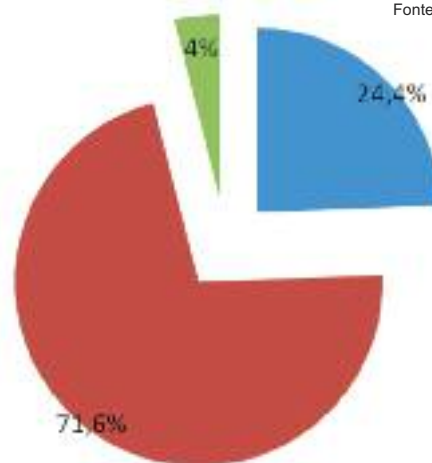
7. In conclusione, il suo condominio può essere considerato una comunità di vicinato oppure un gruppo di individui che condividono spazi comuni?

Comunità di vicinato 24,4

Persone che condividono spazi comuni 71,60%

Estranei che si tollerano a malapena 4%

Fonte A.N.AMM.I.



strategie di mediazione ma per risolvere queste situazioni, basterebbe buon senso da parte di chi litiga. Purtroppo, invece, si finisce addirittura in tribunale a discutere di panni stesi o di tacchi alti”. Il sondaggio, tuttavia, dimostra che l’amministratore rappresenta una figura di riferimento nelle situazioni problematiche, che si tratti di un guasto o di una discussione. Nonostante i pregiudizi contro i professionisti del settore, la categoria ha conquistato un rilievo mai riscontrato in passato. Ma la centralità del suo ruolo, fa emergere un’altra verità inaspettata: a furia di combattere con gli odori di cucina etnica, con i vetri gettati dalla finestra e l’inseguimento dei morosi, l’amministratore, senza volerlo, si è ormai trasformato in un eroe dei tempi moderni.

*Dr.ssa Silvia Cerioli
Ufficio Stampa A.N.AMM.I.*