



E vissero VICINI e (S) CONTENTI

di Elena Meli

Dalle liti ai favori, ecco i meccanismi della convivenza in condominio. E del momento più temuto: la riunione...



Si spera non finiscano come la "terrificante riunione di condominio bimestrale" in casa del ragioniere Fantozzi, degenerata in rissa dal primo istante. Ma ammettiamolo: le assemblee fra condòmini sono occasioni in cui può emergere il peggio di noi. Perché sono il momento della verità della convivenza negli edifici che caratterizzano le nostre città (anche se non sono un'invenzione moderna; v. riquadro e disegno alle pagg. seguenti): i condòmini. Consideriamo che in questi immobili «oggi vivono circa 14 milioni di famiglie: sono lo specchio della società e sono comunità a tutti gli effetti», dice Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi (Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili).

Perché in queste comunità ci si scontra? Quali sono le dinamiche in gioco nel "parlamento" dei condòmini, l'assemblea? E come migliorare la ▶

IN RETE
Il condominio non è solo luogo di screzi: avere buoni rapporti ci fa sentire più sicuri e crea una rete di aiuto per tutti.

Adobe Stock

Focus dossier

Si vive "l'intimità pubblica": aspetti privati vengono percepiti dagli altri

vita in questi centri del vivere urbano? Le risposte arrivano da esperti (gli amministratori) e psicologi. Partiamo dai temi dello scontro: secondo un sondaggio di Anammi, in testa ci sono le "immersioni", ovvero odori e rumori molesti, dalla cucina etnica al rumore di tacchi allo spostamento dei mobili, ragione del 55% delle liti condominiali. Al secondo posto c'è l'abitudine di mettere in zone comuni oggetti o mezzi dei singoli (per la tendenza frequente a considerare propri gli spazi comuni, per poi arrabbiarsi se altri fanno lo stesso). Poi ci sono i contrasti sugli animali domestici, quindi le dispute sulle spese, soprattutto sui lavori di manutenzione, infine le liti sull'esterno, dallo sbattimento di tovaglie ai mozziconi gettati dalla finestra. «Le città in cui si litiga di più sul pianerottolo sono Roma, Milano, Napoli e Torino», nota Bica. «A volte si arriva in tribunale. Ma la spesa minima per una causa va dai due ai tremila euro: la citazione non conviene. Stando ai nostri dati, gli amministratori riescono a mediare nel 57% dei casi».

Non stupisce che nelle assemblee poi i toni si scaldino. Come sottolinea Bica, «negli ultimi anni sono cresciuti gli episodi di assemblee finite in rissa e in un nostro sondaggio di pochi mesi fa oltre il 70% degli amministratori ha riferito almeno un episodio di violenza, fisica o verbale, durante le riunioni. La pandemia ha acuito i contrasti tra vicini, le assemblee sono diventate una delle occasioni in cui più facilmente si sfogano rabbie e frustrazioni accumulate nella vita quotidiana».

ESTRANEI SUL PIANEROTTOLO

Secondo sociologi e psicologi, alla base ci sono anche i mutamenti sociali. Lo sottolinea Daniela Marzana, docente di psicologia di comunità dell'Università Cattolica di Milano: «L'invecchiamento della popolazione e il cambiamento delle modalità abitative (per esempio più single e più mobilità per lavoro, ndr) hanno contribuito alla crescita di solitudine e isolamento, frammentazione sociale e conflitto. Così oggi prevale l'idea che il vicino sia un rivale o un fastidio, anziché qualcuno che dà una mano. Questo diventa un fattore di malessere e obbliga a dipendere dai servizi pubblici o a pagamento anche per aiuti che potrebbero essere garantiti da reti informali come il vicinato». Insomma, le reti di solidarietà e condivisione tra vicini sarebbero importanti anche per fornire un aiuto nel quotidiano.

In più sono cambiati gli immobili. «La progettazione degli edifici incide per esempio sulla pos-



DI RINGHIERA O POPOLARI

Con la Rivoluzione Industriale, i condomini sono diventati la forma più comune dell'abitare nelle città. Nel primo Codice civile del Regno d'Italia, nel 1865, già c'era una disciplina parziale per i caseggiati. Le case di ringhiera, come quelle milanesi (a sin.), si diffondono dall'Ottocento: avevano un cortile (e servizi igienici) in comune e un ballatoio da cui accedere alle unità immobiliari; sono esempi di edifici che favoriscono la socializzazione dei residenti. Nel 1903 nasce l'Istituto Autonomo Case Popolari, per realizzare e gestire abitazioni per i meno abbienti. E alcuni condomini sono entrati nell'immaginario collettivo, come i Palazzi Federici di Roma, costruiti negli anni Trenta e noti per essere stati set di film come *Una giornata particolare* (sotto) di Ettore Scola.



IN COMUNE
Accanto, Marcello Mastroianni e Sophia Loren nel film *Una giornata particolare* di Ettore Scola. Più a sinistra, una casa di ringhiera a Milano.

sibilità di incontrare i vicini: in un condominio multiscala le interazioni sono meno probabili e le vite dei vicini più "anonime" rispetto a una vecchia casa di ringhiera di Milano», osserva Alessandro Lo Presti, docente di psicologia del lavoro e delle organizzazioni all'Università degli studi della Campania Luigi Vanvitelli. «Oggi poi i condomini sono più multiculturali e questo può contribuire ai conflitti, perché le diverse norme sociali con cui si nasce e si cresce - dal salutare o no sulle scale, alla tolleranza a odori e rumori - influenzano anche la convivenza coi vicini. Altri elementi di contesto poi complicano le cose, come la densità abitativa elevata e la condivisione di spazi comuni: un parcheggio fatto male o l'uso privato a mo' di deposito di aree comuni possono scatenare conflitti condominiali, particolarmente stressanti perché minacciano il nostro senso di sicurezza. Succede perché in condominio vivia-▶

DA RIDERE

L'ascensore può essere fonte di problemi, per guasti o usi impropri. Se non è rotto da sempre, come nella serie *The Big Bang Theory*, qui sotto.



L'INSULA: QUI VIVEVA IL POPOLO DI ROMA

Il condominio non è un'invenzione recente. Nell'antica Roma già si costruivano palazzi di più piani per sfruttare gli spazi: si calcola che nel II secolo d.C. ce ne fossero circa 46mila a Roma, che allora aveva 1,2 milioni di abitanti.

Alte. Questo tipo di costruzione si chiamava *insula*; si diffuse dalla

tarda Repubblica e soprattutto nell'Impero. Le *insulae* erano case per il popolo, mentre le famiglie patrizie vivevano in lussuose residenze (*domus*). C'era un fiorente mercato di costruzione di questi edifici, i cui appartamenti (*cenacula*), con una o anche diverse stanze, erano affittati. In media avevano

quattro/cinque piani (l'imperatore Augusto proibì le costruzioni più alte di 21 m per evitare che si costruissero "grattacieli" poco sicuri). Al primo piano c'erano gli alloggi più grandi e di maggior pregio. Le *insulae* erano in genere sovraffollate, anche perché spesso gli alloggi venivano subaffittati.

Materiali Legno, mattoni, calcestruzzo. Alto rischio di collassi e incendi.

Altezza Si provò a limitare l'altezza degli edifici a circa 20 metri.

Cortile Da qui c'erano i corridoi di accesso alle unità abitative (*cenacula*).

Piani Al primo piano gli alloggi migliori; in alto i più piccoli ed economici.

1 Stanze Le stanze non avevano funzioni specifiche; non c'erano servizi igienici (si andava a terme e bagni pubblici).

2 Finestre Le aperture, fonti di luce e aerazione, erano piccole; gli alloggi migliori avevano il balcone.

3 Botteghe Al piano terra, c'erano la botteghe (*tabernae*).



Focus dossier

mo la cosiddetta "intimità pubblica": aspetti privati vengono percepiti dai vicini, come un litigio ad alta voce, e questo per molti è sentito come una violazione della propria privacy».

E IO VIVO QUI DA PIÙ TEMPO DI LEI!

L'assemblea di condominio riflette queste situazioni. «In un contesto di estranei, la riunione non è un incontro fra persone che si conoscono in vista di obiettivi comuni, ma un gruppo di sconosciuti che devono interagire senza aver mai imparato a farlo, perché non hanno avuto scambi informali nel quotidiano», spiega Marzana. «E se il condominio è grande tutto è più difficile, perché nei gruppi di oltre 30 persone è complicato mantenere relazioni significative con tutti. Si formano sottogruppi con interessi simili e ciò può generare divisioni. Inoltre, nella folla scattano due meccanismi: la "diffusione di responsabilità", per cui non si attiva il senso critico, ma ci si adegua alla maggioranza, e la "de-individuazione", per cui l'identità personale si confonde nella massa portando a essere più conformisti o impulsivi. Le opinioni poi tendono a estremizzarsi, si è meno disposti alla mediazione costruttiva. I punti di discussione sono "caldi" perché toccano le tasche dei condòmini o modificano routine consolidate: quando ci si sente punti sul vivo si pensa di essere minacciati, anche se non c'è nessun tentativo di lesione dei nostri diritti. E i toni si alzano».



Non a caso, i corsi di formazione per amministratori prevedono lezioni di psicologia condominiale per imparare a negoziare e sciogliere i contrasti. Le strategie? Per esempio dare sempre la parola a tutti, consentendo che i condòmini possano "sfogarsi" e prevedendo in qualche caso "stanze della mediazione" separate dall'assemblea per ricomporre liti specifiche. Come dice Bica, «un buon amministratore deve essere un po' ingegnere, un po' fiscalista, un po' avvocato e molto, molto psicologo». Come gestire, altrimenti, i "tipi da assemblea" che funestano le riunioni? I soci Anammi ne hanno individuati quattro particolarmente perniciosi (v. riquadro a destra): il professionista che vuole saperne più dell'amministratore, il moroso, l'assente, quello che discute

ASSEMBLEA

I residenti di alcuni condomini a Gurugram, in India, sono riuniti dopo che un crollo ha distrutto alcuni appartamenti, con due vittime. Di norma i problemi affrontati nelle assemblee sono ben meno gravi, ma si possono creare tensioni.

sulla base di ciò che ha letto nel Web. «Ci sono poi quelli che pretendono di vantare diritti superiori in virtù di prerogative come essere residenti da più tempo o avere più appartamenti rispetto agli altri, e c'è chi arriva ad atti deliberati di prevaricazione», aggiunge Lo Presti. «Tutto è complicato dal fatto che c'è la sedimentazione di anni di comportamenti che hanno un peso nelle interazioni: quella volta mi hai fatto un torto, ora io mi comporto di conseguenza. Se non si sanno gestire i conflitti, non si comprendono i ruoli di condòmini e amministratori o si hanno aspettative irreali su ciò che questi possono fare, perché si crede che possano intervenire su questioni personali, il rischio di escalation nelle controversie è concreto».

IL RITORNO ALLA COMUNITÀ

Del resto l'assemblea di condominio è questione di politica, perché è quanto di più vicino all'esercizio diretto della democrazia: si espongono problemi, si dialoga, si vota a maggioranza. Anche se, come specifica Marzana, «gestire una riunione di condominio richiede la creazione di norme condivise, organizzazione, comunicazione efficace e capacità di mantenere il focus sugli argomenti evitando discussioni inutili. Ci si potrebbe chiedere se il consenso a maggioranza sia utile in contesti abitativi, o se invece occorrerebbe favorire processi di decisione efficaci, inclusivi e che non lacerino la comunità».

Vi è venuta voglia di andare a vivere in una casetta isolata? In realtà, per fortuna, il condominio può essere una vera comunità. Anzi, vari progetti puntano a favorire le relazioni tra vicini. «La Carta dell'Habitat di Concooperative propone di realizzare spazi comuni dedicati alla socialità e alla partecipazione alla vita condominiale», dice Marzana. «I circoli di BuonAbitare progettati dallo psicologo di comunità Elvio Raffaello Martini promuovono l'abitare collaborativo guidato da psicologi, fornendo un'organizzazione dove le persone possano incontrarsi e dialogare, sviluppando fiducia e convergenza di obiettivi».

Tanti studi hanno dimostrato che avere buoni rapporti di vicinato migliora la qualità della vita: ci si sente più sicuri, per esempio, e anche i figli usano di più gli spazi pubblici, con più indipendenza e rapporti sociali, come ha rilevato Miretta Prezza dell'Università La Sapienza di Roma. Conclude Marzana: «Se le persone non si isolano, ma si aiutano, ne guadagnano loro e la società, perché il welfare oggi non può fare a meno delle reti di prossimità, della solidarietà, delle piccole comunità. Dovremmo tornare ai gesti quotidiani della cultura mediterranea: uscire sul pianerottolo, conoscere i vicini, aiutarci, magari risparmiare comprando servizi in condivisione. Se il vicino non fosse uno sconosciuto inopportuno, ma un alleato nel quotidiano, potremmo godere di una rete di sostegno duratura». **F**

I 4 TIPI DA ASSEMBLEA

Chi sono i più "molesti" in assemblea?

L'associazione degli amministratori, l'Anammi, ha individuato 4 tipi. Li elenca il presidente, Giuseppe Bica:

- 1. Il professionista.** «Al primo posto il professionista che crede di saperne più dell'amministratore ed entra in competizione, creando attriti in assemblea».
- 2. Il moroso.** «Al secondo il moroso, che grava coi suoi debiti su chi versa le quote e mette in difficoltà la gestione dell'immobile».
- 3. L'assente.** «Chi ha problemi economici poi tenta di far fallire un'assemblea facendo mancare il numero legale: è il condòmino che non si presenta mai, in terza posizione».
- 4. L'esperto web.** «È difficile da gestire anche il condòmino che crede al Web e discute sulla base di quanto ha letto, con fede nella Rete, anche se si tratta di palesi sciocchezze».

L'AMMINISTRATORE

Parafulmine nelle liti tra vicini, interpellato di continuo, costretto a richiami (e magari ignorato). Ma chi è davvero e che cosa fa l'amministratore di condominio? È obbligatorio che ci sia solo a partire dagli otto condòmini in su. «L'amministratore è il legale rappresentante del condominio e provvede alla gestione e alla manutenzione dei beni comuni dell'immobile, per esempio con le pulizie, vigilando sul rispetto del regolamento condominiale», spiega Giuseppe Bica, presidente Anammi. «Ha un ruolo "esecutivo", perché oltre a essere portavoce dei condòmini deve anche eseguire ciò che questi deliberano. Fra i requisiti necessari per diventare amministratore di condominio ci sono avere un diploma di scuola superiore, non avere precedenti penali e anche avere una formazione di base e provvedere a un aggiornamento professionale obbligatorio, annuale. È facile controllare che il proprio amministratore sia in regola: basta chiedergli l'attestato annuale di formazione».



I primi motivi di scontro? Rumori e odori molesti, occupazione di spazi comuni, animali domestici

IN CHE SCALA SEI?

Immaginate un'assemblea di condominio in questo edificio in Cina... In un condominio multiscala è più difficile che ci siano interazioni.

