



L'aiuto  
dei giudici

Pesa l'interpretazione  
dei magistrati, per questo  
a loro chiediamo  
di essere sensibili

# L'amministratore fa lo psicologo

## «Basta un pranzo per far pace»

«I conflitti si possono evitare con il buonsenso e l'attenzione agli altri»

**Matteo Palo**  
BOLOGNA

**PER RISOLVERE** le liti tra vicini l'amministratore condominiale deve vestire i panni dello psicologo. E quanto spiega Giuseppe Bica, presidente di Anammi, l'associazione degli amministratori di immobili. Odori, rumori, infiltrazioni possono facilmente creare litigi che, a lungo andare, possono sfuggire di mano. Così la mediazione di una parte terza, ad esempio durante le assemblee, diventa fondamentale. E magari è possibile risolvere tutto facendo un pranzo insieme.

**Presidente, quali sono le controversie più frequenti?**

«Sicuramente, quelle legate alle immissioni di tipo sonoro: i rumori, magari dei tacchi delle scarpe o della musica ascoltata ad alto volume. Oppure, gli scarichi della doccia. O, ancora, gli odori: le nostre città stanno diventando sempre più multietniche, così spesso capita di sentire lamenti quando qualche straniero cucina. Anche se questi odori non sono sicuramente peggiori di quelli dei nostri cavoli».

**Quindi, serve un po' di buonsenso?**

«Esatto. Le faccio un esempio. A me è capitato, come a molti amministratori, un caso di problemi legati ad odori provenienti da una cucina. Li abbiamo risolti con un invito a pranzo dei condomini che stavano litigando».

**Quanto sono frequenti questi litigi?**

«Molto più di quanto si pensa. Per questo motivo noi cerchiamo di addestrare i nostri amministra-



Il presidente  
Anammi

**Cerchiamo di addestrare i nostri associati a gestire in maniera efficace i conflitti che possono scoppiare tra vicini, considerando che spesso lo stress porta le persone ad assumere comportamenti inusuali**

**ASSOCIAZIONE** Giuseppe Bica guida l'Anammi, che riunisce gli amministratori di condomini

tori a gestirli in maniera efficace. I nostri corsi prevedono anche la presenza di uno psicologo che spiega come comportarsi e risolvere la lite. Spesso lo stress che si accumula in queste situazioni porta le persone ad assumere comportamenti che normalmente non avrebbero. Per questo, diciamo che la persona che incontra in assemblea di condominio non è la stessa che vedi sul pianerottolo tutti i giorni».

**Quanto spesso le cose sfuggono di mano?**

«Se i condomini vengono aiutati ad analizzare in maniera serena la situazione, solitamente non si arriva neppure a una causa. Poi, tengo a precisare che gli episodi di violenza dipendono sempre anche da altri fattori. Generalmente, si tratta di incompatibilità ca-



ratteriali, di contrasti di tipo personale o, addirittura, di vicende legate a divisioni o eredità. La lite condominiale diventa solo la circostanza scatenante, ma dietro c'è altro».

**È possibile migliorare le norme in materia?**

«Più che le leggi, pesa molto l'interpretazione del giudice. Lo stesso caso, se contestualizzato diversamente, può essere considerato, o meno, lesivo. Per questo conta molto come si valutano le diverse situazioni. Le faccio un esempio: una porcilaia in campagna, anche vicino a un condominio, non potrà essere considerata un'immissione nociva. Se invece la sposta al centro di una città, le cose cambiano completamente. Anche ai giudici andrebbe chiesto più buonsenso».



Le cause

### Musica sparata

Una delle cause principali di discussione è il rumore causato da dialoghi notturni ad alta voce, tv, musica, trascinarsi di mobili

### Aree comuni

L'auto posteggiata fuori posto nell'area comune, oppure l'utilizzo improprio di sottoscala e pianerottoli sono spesso fonte di liti

### Animali

Quanti contrasti, per il cane che abbaia all'ora del riposo o per le deiezioni degli animali domestici nei luoghi condominiali

### Infiltrazioni

Le perdite d'acqua, ma anche l'annaffiatura che cade sul balcone sottostante, sono all'origine di molte controversie



Il caso

### Chi paga i lavori

La Corte d'appello di Milano ha stabilito che l'umidità emersa per lavori al palazzo deve essere a carico dell'intero condominio