

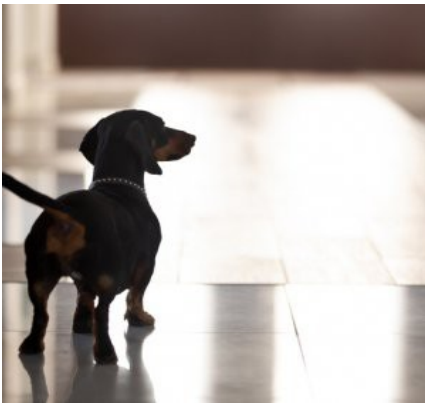
Diritti e consumi

## Condominio: gli animali domestici al secondo posto tra i motivi di litigio

*Secondo un'indagine dell'associazione degli amministratori Anammi sono però anche diversi i casi di condomini che si incontrano nel tempo libero e organizzano chat di Whatsapp per condividere informazioni utili*

di FEDERICO FORMICA

03 Dicembre 2019



Tanto bistrattati nei discorsi tra vicini di casa, ma a quanto pare gli amministratori restano un punto di riferimento importante e, in diversi casi, riescono a risolvere diversi problemi pratici. O, perlomeno, individuano la persona giusta da mandare.

Il sondaggio è di Anammi (l'Associazione nazionale-europea degli amministratori di immobili) quindi non indipendente, ma la rilevazione è interessante perché condotta su un campione molto ampio (i 13.000 associati sparsi in tutta Italia) e per gli spunti, non banali, che fornisce. In particolare l'indagine si è concentrata sui rapporti tra amministratore e condomini e tra condomini stessi.

Un primo dato che colpisce è la socialità: il 30% di chi condivide lo stesso stabile infatti si incontra nel tempo libero. Non si tratta quindi dei brevissimi momenti in ascensore o sul vialetto d'ingresso, ma di occasioni cercate e organizzate per passare del tempo insieme. Nella maggior parte dei casi si tratta di amicizie tra due o più condomini: solo in pochi azzardano le feste condominiali (2,4%) che coinvolgono tutti. Il 12,4% è coinvolto in attività di quartiere (pulizia straordinaria di parchi, ad esempio, e altre attività di volontariato). Poi ci sono i gruppi su Whatsapp: chat comuni il cui utilizzo è molto variegato: organizzare eventi di socialità, condividere informazioni utili a tutti e soprattutto decidere se interpellare l'amministratore.

Proprio quest'ultimo, infatti, risulta essere un punto di riferimento irrinunciabile. Il 50% dei professionisti interpellati infatti dice di essere coinvolto "abbastanza spesso" dai suoi amministrati e il 46,8% "sempre". Nella quasi totalità degli stabili italiani, insomma, il rapporto è molto stretto. E solo una minoranza, il 3,6%, sente di rado i condomini.

Essere contattati spesso, però, non è necessariamente sinonimo di buoni rapporti. Ma nella maggior parte

dei casi (il 62,8%) gli amministratori segnalano che questi sono "buoni". C'è però un 35% che descrive come "complicate" le relazioni con i propri amministrati.

Ma quali sono i motivi più frequenti per i quali un condomino coinvolge l'amministratore? Oltre la metà delle "beghe" (il 55,2%) riguarda rumori o odori molesti. Insomma, le camminate con i tacchi di sera tardi, la tv con volume altissimo o i fumi del barbecue che inondano il vicino. Al secondo posto, però, c'è il diverbio che non ti aspetti: quello legato agli animali domestici. Cani lasciati soli che abbaiano o bisogni lasciati non proprio dove dovrebbero causano il 35,2% delle liti. Questo tipo di diverbio supera addirittura quello sulla ripartizione delle spese condominiali (il 25%) e sull'attribuzione dei parcheggi (il 22,8%).

Però gli amministratori riescono quasi sempre a "metterci una pezza". Ancora una volta: si tratta di risposte fornite dagli amministratori stessi - non da chi li contatta - ma dall'indagine Anammi risulta che nel 57,2% dei casi la mediazione riesce e il 35,6% del campione dice che la lite si compone nella metà dei casi.

Ma la realtà dei condomini italiani resta, in diversi casi, poco piacevole da vivere. La maggior parte degli amministratori interpellati infatti definisce i condomini "persone che condividono spazi comuni". Una fredda espressione giuridica per riferirsi a persone che, in sostanza, si ignorano senza litigare né fare amicizia. C'è però un 24,4% di professionisti che dice di amministrare delle vere "comunità di vicinato" (di qui il riferimento a incontri nel tempo libero e attività di quartiere) e un 4% che si trova a dover lavorare con "estranei che si sopporta a malapena".

"Ci sono realtà che sono quasi familiari, altre che sono autentici campi di battaglia" commenta il presidente di Anammi Giuseppe Bica. "I nostri associati - continua - sono formati ad attuare specifiche 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".