

CORRIERE DELLA SERA – [www.iodonna.it](http://www.iodonna.it) – 15 settembre 2018

## Condominio: dai “cattivi odori” alle piante in balcone, i principali motivi di lite e come risolverli

*Il cane che abbaia, il rumore dei tacchi: la metà delle cause civili in tribunale origina in condominio. Spazi stretti, abitudini diverse generano conflitti. Imparare a gestirli anche con l'aiuto di nuove figure professionali, consente di rinforzare i legami tra le persone*

di MASSIMO MURIANNI

«Ha ha sentito che odore? Ma come si fa, dico io...». Si lamenta la signora del secondo piano. Non ne può più della cucina speziata dei nuovi inquilini indiani. E lo dice a gran voce, «perché così mi sentono», alla vicina incrociata sul pianerottolo, mentre dalla sua porta arriva il “profumo” dei broccoli che stanno bollendo. Scena comune in un comune palazzo italiano.

E se non sono spezie e broccoli, a dare fastidio sono i tacchi della signora di sopra, lo stereo del ragazzo del primo piano o la macchina del signor Rossi sempre fuori posto in cortile. Perché **in condominio ci si sopporta poco, e si litiga spesso**. L'Associazione Nazionale-europea Amministratori di Immobili (Anammi) ha diffuso la classifica dei motivi delle liti. Al **primo posto le cosiddette immissioni**, cioè odori e rumori molesti: le spezie e i broccoli, quindi, ma anche lo stereo e i tacchi. **Al secondo le “apposizioni in aree comuni”**, tecnicismo burocratico che indica l'abuso degli spazi pubblici del condominio. E qui sotto accusa sono l'auto fuori posto, la **fioriera** attaccata al muro o la bici legata al cancello. **A seguire arrivano i rumori in cortile**, specialmente il gioco dei bambini: ammesso di trovarne ancora di bambini che preferiscono urlare e correre dietro a un pallone invece di stare immersi nel mondo silenzioso, ma virtuale di cellulari e tablet.

### Lo spazio psico-sociale

Al quarto posto risultano motivo di lite **le inaffiature di piante che gocciolano di sotto**. E al quinto arrivano gli **animali domestici**, soprattutto quando invadono ascensori e cortili condominiali, ma se i cani abbaiano vengono promossi al top della hit parade del fastidio, con gli altri rumori molesti. **In fondo alla classifica** arrivano le liti legate all'esterno del condominio, come la tovaglia sbattuta fuori dalla finestra, i **mozziconi gettati di sotto**, il bucato in vista o che gocciola, e così via.

Elencate così possono sembrare baruffe di poco conto, ma i dati del ministero della Giustizia riportati dall'**ANAMMI** dicono che oltre il **50 per cento delle procedure civili** nelle aule di giustizia riguarda il condominio. Ogni anno sono circa 2 milioni gli italiani che fanno causa per questioni condominiali, uno spreco incalcolabile di energie, soldi, tempo e anche salute, perché pare che una percentuale considerevole di infarti arrivi proprio durante assemblee di condominio, arene in cui diamo il peggio di noi, con esiti che nel peggiore dei casi arrivano al delitto: secondo i dati del ministero dell'Interno, nell'ultimo anno sono aumentate del 50 per cento le vittime di omicidi perpetrati da vicini di casa. In assoluto si tratta di tre vittime, un numero fortunatamente basso, ma tre vite perse non sono mai troppo poche.

È inevitabile avere conflitti con i vicini? Forse sì. «Gli spazi sono stretti, la convivenza è difficile, le regole non sono efficaci... Da un punto di vista psicosociale **lo spazio che si abita è vissuto come privato**, tutto per

sé: l'espressione chiave è "io a casa mia faccio quello che mi pare"» ci dice Paolo Ragusa, Counselor del Cpp (Centro psico-pedagogico per la gestione dei conflitti) dove si tengono corsi destinati anche ad amministratori di condominio, e autore di *Imparare a dire no e Il potere del sì* (Bur).

### **Confronti costruttivi**

Una buona notizia c'è. Il conflitto in sé non è necessariamente un male e confrontarsi senza litigare, in modo costruttivo, è possibile. «Difficilmente i condomini che litigano lo fanno per un problema» riprende Ragusa, «quanto piuttosto per le caratteristiche dell'uno o dell'altro, o le opinioni dell'uno o dell'altro. Il meridionale cacciarone del secondo piano, il settentrionale precisetti, l'immigrato africano, il ragazzino rumoroso... i luoghi comuni ci sono tutti. Così **nasce l'idea che i conflitti siano irrisolvibili**. Ma un conflitto non è mai una persona, è piuttosto un problema tra persone».

Chiaro no? Il problema è l'odore delle spezie o dei broccoli, non chi li cucina. Se proprio non sopportiamo il vicino, possiamo evitare di frequentarlo, e limitarci a un saluto quando lo incrociamo in ascensore.

### **Come intervenire**

Ma se c'è un problema che crea contrasti, dobbiamo provare ad affrontarlo senza personalizzare, quindi facendone una questione che riguarda il "noi". «Noi come gruppo, come scala, come pianerottolo, abbiamo un problema di cui occuparci. È un problema che non abbiamo cercato né tu né io, ma non possiamo non occuparcene perché è un problema che ci riguarda. Questo slittamento crea un reale campo di azione, **un'area di lavoro condivisa** e una possibilità di intervento sui conflitti». Certo, se per la milionesima volta la signorina al piano di sopra sfilta con i tacchi a notte fonda, è difficile non metterla sul personale. Per non parlare di quando siamo noi sotto accusa: il nostro broccolo bollito invade la scala quanto il curry, ma occorre uno sforzo per non far trascendere il problema dal cattivo odore sul pianerottolo al bisticcio tra autoctoni e immigrati.

«Le implicazioni delle condizioni condominiali sono di natura economica, o legate a abitudini personali, e dunque è sempre più difficili sganciarle dalle persone stesse», conclude Ragusa, ma è l'unico modo per uscirne, e conviene provarci. «Per un utilizzo proficuo delle liti condominiali bisogna rivedere l'alleanza tra le persone, il modo in cui si convive. Nei nostri corsi per amministratori insegniamo a utilizzare il conflitto perché questo aiuti a ridefinire i legami di convivenza». Insomma, il trucco è semplice: discutere di più di problemi per litigare meno con le persone. Facile? No, utile.

### **Il facilitatore di condominio**

«Buongiorno», «Buonasera», «Lei va al terzo, vero?». Il vocabolario minimo di frasi tra vicini si arricchisce solo in caso di necessità, cioè quando ci sono problemi e litigi conseguenti. E se provassimo a riconsiderare il condominio come comunità di individui che interagiscono per il bene comune, e non solo come edificio che sovrappone appartamenti?

**È l'idea di Alfonso Pascale**, studioso di problemi sociali, collaboratore di Uniap (Unione nazionale Imprenditori Artigiani Professionisti, affiliato della Uil), che da tempo lavora alla formazione di una nuova figura professionale che può ridurre gli attriti che inevitabilmente si creano nelle piccole società: il facilitatore di condominio. «È **una figura che ha relazioni con le istituzioni**, sa a chi chiedere a livello politico e burocratico, e diventa una guida capace di prevenire liti e conflitti nei condomini e nei quartieri, dove a volte è necessaria anche una forma di mediazione culturale» spiega Pascale. «L'idea è di costruire piccole comunità locali dove ciascuno è parte integrante e partecipa alla vita sociale secondo le sue capacità e le sue esigenze». Belle parole, ma in concreto? «La Uniap organizza corsi specifici di formazione. La formazione prevede corsi di sociologia e antropologia, e sono rivolti prevalentemente a chi è già una figura guida nel quartiere: l'organizzatore di un circolo, il parroco, i rappresentanti dei comitati di quartiere».

**Lo scopo è quello di creare un nuovo modello comunitario**, o ricreare la comunità di un tempo. Dove le liti magari c'erano, ma in caso di bisogno si collaborava. «Per esempio» continua «si può integrare l'attività degli orti urbani, che per il condominio possono diventare una risorsa, non solo un costo. E se nel palazzo vive un calzolaio, un idraulico o un elettricista, possono diventare una cooperativa a servizio della comunità. Nei paesi anglosassoni i condomini come associazioni di cittadini sono già una realtà diffusa, una forma di associazione che da forzata convivenza diventa comunità di persone e reciproca convenienza. Da cui, naturalmente, derivano meno conflitti».