

IPSOA

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

ANNO XXVII - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - 20142 Milano (MI)

3/2019

► edicolaprofessionale.com/immo

**Conflitto di interessi e voto per delega
nell'assemblea di condominio**

**Progetto "+Vicini": psicologia
delle liti in condominio**

**Cedolare secca sulle locazioni
di immobili commerciali**



DIREZIONE SCIENTIFICA
Mariagrazia Monegat
Federico Magliulo



SCADENZARIO

MEMORANDUM a cura di <i>Paola Aglietta</i>	141
---	-----

OPINIONI

Amministratore	NOMINA GIUDIZIARIA: LE SPESE SEMPRE A CARICO DEL CONDOMINO ISTANTE? di <i>Alberto Celeste</i>	145
Assemblea	CONFLITTO DI INTERESSI E VOTO PER DELEGA NELL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO di <i>Camilla Scarpa</i>	149
Destinazioni d'uso	DESTINAZIONI PARTICOLARI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDOMINIO di <i>Gian Vincenzo Tortorici</i>	154
Liti e controversie	PROGETTO "+VICINI+": PRIMA ANALISI SULLA PSICOLOGIA DELLE LITI IN CONDOMINIO di <i>Federica Riccardi</i>	158
Parti comuni	IL CRITERIO DI RIPARTIZIONE DELLA PULIZIA DELLE SCALE IN CONDOMINIO di <i>Giuseppe Bordolli</i>	161
Responsabilità del custode	LA RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE E GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL CASO FORTUITO di <i>Giovanni Verardi</i>	165
Cooperative edilizie	LA DISCIPLINA ATTUALE DELLE SOCIETÀ COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE di <i>Gianfranco Visconti</i>	169
IVA	IMMOBILE IN AFFITTO E DETRAZIONE DELL'IVA PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE di <i>Salvatore Servidio</i>	175
Locazione	NEL 2019, CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI COMMERCIALI C/1 di <i>Paola Aglietta</i>	179
Esecuzione forzata	LA RESPONSABILITÀ PER MANCATA ESECUZIONE DELLO SGOMBERO di <i>Massimo Bellin</i>	183

GIURISPRUDENZA

La sentenza del mese	Cassazione civile, Sez. III, 12 febbraio 2019, n. 3971 IL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER UN MINI ALLOGGIO È VALIDO SE L'IMMOBILE È CONFORME ALLA NORMATIVA IGIENICO SANITARIA VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE di <i>Mariagrazia Monegat</i>	189
	IN PRIMO PIANO a cura di <i>Roberto Triola</i>	191
	RASSEGNA DI MERITO a cura di <i>Luana Tagliolini</i>	194

PRATICA

PROBLEMI PRATICI - Strade di riciclo a cura di <i>Vincenza Albertini</i>	197
QUESITI CASA & QUESTIONI a cura di <i>Augusto Ciria</i>	199

Liti e controversie

Progetto “+Vicini”: prima analisi sulla psicologia delle liti in condominio

di Federica Riccardi - Dottoressa Psicologia Clinica e del Lavoro, Presidente Garante Condominio

L'articolo approfondisce le conclusioni della prima fase di studio sulle dinamiche psicologiche del conflitto in condominio. Il progetto denominato “+Vicini”, la cui fase di raccolta dati si è conclusa nel luglio 2018, ha dato i primi risultati.

La ricerca, avvenuta sulla base di un approccio neutrale e libero da presupposti teorici, vuole indagare le dinamiche delle liti in condomini col fine di attuare delle azioni mirate, coinvolgendo tutti i professionisti del settore condominiale, ad evitare dalla base tali diatribe, spesso futili e basate su acredini che poco hanno a che fare con la burocrazia o gli aspetti legali del condominio.

I primi dati rilevati già forniscono delle informazioni contrarie alle aspettative comunemente associate alle liti in condominio.

La ricerca è stata divisa tra condomini e amministratori di condominio. In questo articolo analizzeremo parte delle risposte fornite dai condomini.

L'approccio della ricerca

Il condominio oggi in Italia può essere considerato un luogo psicologico. In questo luogo prendono vita delle dinamiche che non si muovono soltanto per linee pratiche coinvolgendo la parte burocratica e gestionale dell'amministrazione degli stabili.

In un condominio ci sono persone e queste persone hanno una loro psicologia, dei loro vissuti personali, un carattere e degli atteggiamenti. Spesso, proprio la diversità di tali variabili psicologiche può portare ad un conflitto.

L'approccio della ricerca del progetto “+Vicini” è volutamente scevro da qualsiasi influenza teorica.

Partire da una teoria di base, sui conflitti in condomini, avrebbe esercitato una influenza sulla lettura dei dati o addirittura sulla creazione dei questionari e delle specifiche domande.

Di comune accordo col pool di psicologi che porta avanti la ricerca si è quindi deciso di partire da una ricerca c.d. “pilota”, nella quale le risposte alle domande sono trattate in maniera meramente statistica.

Dopo aver analizzato con strumenti psicometrici i dati raccolti, il progetto seguirà con la Fase 1, quella cioè di approfondimento dei dati raccolti.

Obiettivi del progetto

La ricerca ha diversi obiettivi a più livelli.

Un primo livello è quello di comprendere le difficoltà di chi vive e lavora in condominio: gli amministratori e i condomini. Capire le motivazioni di ciascuno, i desiderata e le difficoltà è la base per qualsiasi azione, a nostro avviso, di miglioramento delle condizioni attuali del condominio in Italia, almeno dal punto di vista relazionale.

Il campione intervistato

Abbiamo raccolto circa 800 interviste in tutta Italia. Il 33% del campione che ha risposto all'intervista aveva un'età compresa tra i 36 e i 45 anni, il 22% tra i 46 e i 55 anni, il 20% tra i 28 e i 35 anni, tutti residenti in condominio.

Al fine di rendere uniforme il campione intervistato, abbiamo coinvolto persone su tutto il territorio nazionale. Hanno risposto dalla Val D'Aosta alla Sicilia. Il senso dell'estensione territoriale è stato quello di porre le stesse domande a persone che vivono in contesti socio-economici differenti.

Persone che vivono a Milano infatti vivono in un contesto estremamente differente rispetto a persone che vivono a Palermo. Queste differenze si riscontrano nella struttura edile del fabbricato, nel numero di vicini che queste persone hanno, il contesto economico che potrebbe determinare anche la quantità di tempo che le persone trascorrono a lavoro o a casa, incidendo anche, potenzialmente, sulla qualità dei rapporti coi vicini.

In accordo con gli obiettivi sopra esposti, quindi, il campione è stato suddiviso, già nella concettualizzazione delle interviste, in: amministratori di condominio e condomini.

Le interviste somministrate al campione offrivano infatti la scelta per l'utente che poteva decidere se compilare, on line, il questionario per amministratore di condominio o quello per condomino.

Quante persone hanno conflitti in condominio?

Una delle domande principali da cui siamo partiti è questa: *Hai mai avuto conflitti con i vicini di casa?*

Le persone hanno risposto in questo modo e secondo le seguenti percentuali:

- il 58% dichiara di non avere mai avuto conflitti coi vicini;
- il 19% dichiara di avere avuto conflitti mai espressi verbalmente;
- il 23% dichiara di avere avuto conflitti aperti ed espressi.

A nostro avviso il dato può avere due chiavi di lettura. La prima ci dice che più della metà dei condomini non ha mai avuto conflitti, dato positivo. La seconda chiave di lettura ci dice che in quel 42 per cento di persone che hanno avuto conflitti coi vicini di casa, sono presenti nuclei che non hanno esternato il conflitto. Ciò significa che, non palesando il conflitto, questo abbia avuto ben poche possibilità di risoluzione divenendo di fatto una mina inesplosa.

Andando un po' oltre il dato statistico, infatti, potremmo supporre che mentre tutte le liti verbalizzate in assemblea o in un normale incontro /scontro tra vicini di casa, alcune diatribe non verbalizzate pur non dando luogo a scontri non hanno dato modo agli attori di avere una possibilità di chiarimento e quindi di risoluzione.

I motivi dei conflitti in condominio

Successivamente abbiamo chiesto alle persone che hanno palesato di avere avuto conflitti coi vicini quali fossero le motivazioni di tali conflitti.

Contro le aspettative del senso comune, abbiamo riscontrato che ben il 33 per cento degli intervistati adduce a motivi di ordine relazionale il conflitto tra vicini di casa.

Questo vuol dire che la fetta più grande del nostro campione non litiga per questioni amministrative o di parcheggio o di utilizzo degli spazi o economiche. Litiga perché semplicemente non ha buone relazioni - o relazioni sane - con i suoi vicini di casa.

Andando a sbirciare più profondamente nelle risposte dei nostri intervistati scopriamo che le motivazioni specifiche sono:

- Mancanza di ascolto;
- Mancanza di educazione;
- Atteggiamento di prevaricazione.

Questi dati ci fanno capire che le persone, al di là del senso comune o dell'immaginario collettivo dietro il quale siamo abituati a leggere il mondo condominio, hanno sviluppato una sensibilità per le relazioni tra vicini.

O, se vogliamo dirla meglio, hanno 'conservato' un certo grado di umanità che consente loro di notare quando qualcosa nella relazione non va.

Immaginiamo ad esempio che ci sia una questione da risolvere in ambito legale in un condominio. Quante possibilità di successo ci sono che quella diatribe sia risolta se ci sono cattive relazioni tra i condomini in assemblea? Quante invece se le persone godono tra di loro di una buona relazione?

Ecco che quindi le relazioni in condominio diventano il fulcro, il punto di partenza per qualsiasi azione volta ad un miglioramento multilivello.

Al secondo posto rispetto alle relazioni, gli intervistati ci dicono che si litiga in condominio per:

- Questioni legate ai rumori e alle immissioni;
- Questioni relative alle spese;
- Questioni relative alla gestione degli spazi.

Queste tre motivazioni si attestano più o meno ciascuna intorno al 19 per cento delle risposte.

Soluzioni per il conflitto tra vicini: quali proposte?

Una volta chiesto quali siano i motivi di litigio ed appurato che la relazione e la sua qualità la fa da padrone, abbiamo chiesto agli intervistati quali fossero secondo loro probabili soluzioni ai conflitti in condominio, su quali strumenti o su quali leve si debba puntare per migliorare le condizioni dei contesti abitativi.

Il riscontro ha seguito fedelmente quanto evidenziato dalla domanda precedente.

La maggior parte delle persone, circa il 52% degli intervistati, ci dice che la soluzione sta nel lavorare sulla relazione.

Una minima parte pensa che il conflitto si eviti con l'indifferenza e la relazione distaccata. La restante parte ci dice invece che puntare sull'empatia, sull'ascolto e sul dialogo nelle relazioni tra condomini sia la chiave per dirimere qualsiasi tipo di conflitto o quantomeno per far sì che le questioni di ordine pratico possano essere risolte in un clima di maggior fiducia e rilassatezza psicologica.

Il 48% che non ha sottolineato l'importanza della relazione ha invece evidenziato come possibili modalità di prevenzione del conflitto:

- Affidare le sorti delle problematiche, di qualsiasi tipo, ad un attore esterno (amministratore, istituzioni, forze dell'ordine);
- Ribadire con più forza e migliori strumenti il rispetto delle regole in condominio;
- Una maggiore informazione ed educazione in ambito condominiale.

L'interpretazione di questo ultimo dato ci fa capire che la maggior parte delle persone intervistate si sentono responsabili delle sorti del condominio e dei conflitti, in quanto non mettono al centro del busillis un fattore esterno ma la relazione stessa, comunicandoci che una delle più probabili azioni a intraprendere per evitare i conflitti è il miglioramento della relazione tra vicini di casa.

Il rapporto condomino - amministratore

Come dicevamo all'inizio, in un condominio non ci 'vivono' solo i vicini di casa. Il condominio è un microcosmo dove intercorrono varie relazioni tra le quali quella importantissima tra condomini ed amministratori.

Questa relazione è sempre stata a nostro parere un punto cardine di come si sviluppa l'atmosfera emotiva e psicologica all'interno del contesto abitativo.

A ben ricordare, qualche decennio addietro quando l'amministratore era il fiduciario del condominio e di tutti i suoi abitanti, quando non vi era necessità di un corso per svolgere questa professione col tempo regolamentata, il rapporto tra condomino ed amministratore nasceva unicamente sotto il segno della fiducia.

Oggi le cose sembrano un po' cambiate. Pare quasi che in condominio aleggi l'ombra nera del pregiudizio nei confronti sia del vicino di casa che dell'amministratore di condominio.

Nel prossimo articolo analizzeremo le risposte date dai condomini riguardo il loro grado di soddisfazione per l'operato di chi amministra, i motivi per i quali essi litigano o vanno d'accordo con chi li amministra e i suggerimenti che i condomini danno per una migliore relazione tra condomini ed amministratore.