

05139

05139

05139

05139



INTERVISTA A ROSSANA DE ANGELIS,  
PRESIDENTE DI ANACI ROMA

# Le regole del buon vicinato



05139

## Cronaca e finzione ci raccontano come vivere nello stesso condominio spesso sia complicato. Ne parliamo con un'esperta

ROMA, NOVEMBRE

**C**ondominio e amministratore di condominio. Quanto ne sappiamo dell'uno e dell'altro? Può sembrare una domanda senza molto senso, dato che la maggior parte delle persone vive all'interno di un condominio e in quasi tutti, almeno quelli composti da più di otto appartamenti, esiste la figura dell'amministratore, ruolo importante oggi più che mai anche per ciò che riguarda la civile convivenza tra le persone.

Specie dopo lo scoppio della pandemia, si sono create criticità di ogni ordine e grado, basti solo pensare al lungo periodo di lockdown che ci ha costretti tutti a restare bloccati in casa, impreparati ad affrontare una situazione tanto inattesa.

Se la convivenza coatta ha addirittura provocato divorzi e separazioni, anche negli stabili si sono create collisioni al limite della civile convivenza. A fare da parafulmine, spesso, c'è proprio l'amministratore di condominio, il quale ha ruoli specifici che non tutti conoscono bene.

Per capire meglio la situazione generale e fornire informazioni utili, abbiamo incontrato Rossana De Angeli, presidente dal 2012 della sezione di Roma dell'ANACI, l'Associazione Nazionale degli Amministratori di Condominio.

In un'intervista realizzata poco dopo la sua nomina, le fu chiesto: "Cos'è un condominio?" e lei rispose: "Al di là delle definizioni tecniche, che rispondono a opinioni e a interpretazioni giuridiche, ritengo che, semplicemente, il condominio sia il secondo livello (dopo la famiglia) di nucleo della società".

L'amministratore di condominio è personaggio centrale, quindi, ma per molti anni, prima della fondazione

05139

05139

05139

# INCHIESTA

## VICINI FAMOSI

Roma. Il cast di *Vicini di casa*, film di Paolo Costella, 58 anni, (con le cuffie) in sala dall'1 dicembre. Da sinistra, Valentina Lodovini, 44, Vinicio Marchioni, 47, Vittoria Puccini, 40, e Claudio Bisio, 65. Nel tondo, Rossana De Angeli, presidente di ANACI Roma.



di EMILIA URSO ANFUSO



05139

dell'ANACI, avvenuta nel 1993, era scelto non per competenze professionali, ma perché si riteneva che la nomina dovesse cadere su una persona al quale veniva riconosciuto il merito di essere come un buon padre di famiglia.

Molte cose sono cambiate da allora, ma ancora oggi sulla convivenza in condominio e sul ruolo e gli effettivi incarichi di questo professionista persiste parecchia confusione.

### **Una donna alla presidenza di un'associazione di professionisti per lo più di sesso maschile.**

«Si può essere donna, si può essere moglie, si può essere mamma di tre figli come me... Insomma, è la vita normale, quella di tutti i giorni, con i figli, il marito, la professione e questo ruolo di presidente, comunque molto impegnativo. Però, quando c'è la passione per ciò che si sceglie di fare, c'è tutto. Come presidente di ANACI Roma non la metterei sul piano di essere o meno donna: o hai davvero la passione per ciò che fai, mista alla capacità di dedicare attenzione ai colleghi, alle loro istanze oppure è meglio desistere».

### **Lei fa pensare a una vita molto intensa da organizzare tra professione e vita privata.**

«Il nostro è un lavoro difficile, ma quale non lo è? Però ci consente di gestire giorni, orari e tempi e a renderli compatibili con una normale vita di famiglia».

**Ormai si parla del reato di stalking condominiale, tema che avete trattato anche durante un vostro recente convegno. Si può creare convivenza civile nel microcosmo condominiale anche attraverso la figura dell'amministratore?**

«Intanto, c'è da dire che noi viviamo un problema fondamentale: quando si esce dallo studio del notaio si as- ►►►

05139

05139



05139

05139

05139

## IL LITIGIO SFOCIATO NEL SANGUE

Erba (Como). Olindo Romano e Rosa Bazzi, condannati all'ergastolo per l'omicidio nel loro condominio di Raffaella Castagna, del figlio di lei Youssef Marzouk, di Paola Galli (madre di Raffaella) e di Valeria Cherubini, vicina di casa. A muovere la furia omicida, secondo i giudici, una serie di litigi condominiali.

►►► sume il ruolo di condomino, però nessuno spiega al condomino cosa significhi quello stesso ruolo e come ci si comporti, ma soprattutto, quali siano le regole condominiali. Scegli la casa dove andare a vivere, ma non scegli il tuo vicino. Non scegli le regole del gioco perché quelle sono già scritte, ma nessuno te le ha insegnate, spiegate. Ecco, questo è il primo ruolo che noi dobbiamo avere, che è quasi di insegnanti, di formatori: le regole vanno insegnate, spesso, agli stessi condomini. L'amministratore di condominio è tenuto a far rispettare il regolamento condominiale e in qualche modo, quindi, a cercare di mantenere buoni rapporti tra tutti gli abitanti di un condominio. Purtroppo, ci sono problemi, derivanti anche dalle differenze socio-culturali, che non permettono un equilibrio stabile in questo tipo di convivenza all'interno di un territorio così ristretto».

**Quanto ha inciso lo scoppio della pandemia nell'esacerbare i conflitti all'interno dei condomini e di conseguenza, qual è stato l'impatto sugli amministratori di condominio?**

«La pandemia ha creato maggiori oneri anche sotto il profilo dell'impatto psicologico su chi opera in qualità di amministratore. Le richieste sono state, e continuano a essere, davvero tante e di vario tipo e si aggiungono agli oneri quotidiani del professionista, che ora si

trova a dover anche fare i conti, letteralmente, con la crisi energetica e l'impatto economico che questa crisi sta creando. Un lavoro molto delicato e di difficile svolgimento».

**Mi ha colpita leggere, sul vostro sito istituzionale, un progetto dal titolo: "La cultura sociale del condominio". Torniamo quindi al punto fondamentale: un condominio è un microcosmo all'interno del quale si convive tra nuclei familiari estranei ed è quindi una società in miniatura sotto tutti gli aspetti. I condomini possono essere in qualche modo formati alla civile convivenza attraverso la vostra professione?**

«Esistono doveri, diritti e regole e vanno rispettati. Noi abbiamo effettivamente un ruolo sociale, anche come associazione intendo, e lavoriamo affinché regole, diritti e doveri convivano in maniera armonica. La strada a volte è irta di sassi, ma la nostra professione consiste anche nel liberare il percorso dalle difficoltà che s'incontrano sul cammino».

**Uno dei temi che più di altri infiamma gli animi sono i disturbi, quei rumori che si sentono anche nelle "fasce del riposo" e che sono regolamenta-**

te attraverso il regolamento condominiale o le decise ogni anno a livello comunale. Come si colloca l'amministratore condominiale nei casi di disturbo causato da rumori tanto fastidiosi da non consentire la quiete tra le pareti domestiche? Oggi, peraltro, che lo smart working è una realtà diffusa.

«Chiariamo una cosa fondamentale: da una parte ci sono i regolamenti condominiali e le regole di principio generale imposte dalle leggi dello Stato. Dall'altra le regole di etica e morale applicate all'interno del microcosmo condominiale. Svolgo questa professione da trent'anni e ho conosciuto conflitti condominiali di ogni genere, come le liti scaturite per una sigaretta lanciata dal balcone. In casi simili l'amministratore di condominio non ha modo di intervenire, se non con circolari di sensibilizzazione».

**Che succede quando un amministratore non svolge bene il suo lavoro? Che strumenti ha il cittadino per segnalare scorrettezze?**

«I nostri iscritti possono essere segnalati da qualunque cittadino. Abbiamo un canale su Internet grazie al quale si possono segnalare anche gli iscritti che magari non hanno un comportamento deontologicamente condivisibile. Un amministratore può incorrere in una

commissione disciplinare che vaglia e valuta i comportamenti segnalati dai cittadini».

**La formazione continua garantisce un servizio professionale di maggior livello?**

«ANACI non è un ordine professionale ma un'associazione di professionisti. Tuttavia abbiamo voluto darci regole di tipo formativo e deontologico. Inoltre, abbiamo creato una commissione disciplinare e stilato un codice comportamentale. Il nostro lavoro evolve attraverso l'evoluzione della società e delle nuove necessità che via via si vanno creando. L'amministratore oggi è un professionista preparato, competente e formato».

**«UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO DEVE SPESSO EDUCARE I CONDOMINI»**