

VITA CONDOMINIALE: UN ITALIANO SU TRE DISCUTE O LITIGA CON IL VICINO

- **Napoli è la città più litigiosa (37%)**, seguita da **Roma (34%)**, **Cagliari (33%)** e **Torino (31%)**.
- I motivi di litigio sono molto diversi tra le città: **rumore (29%)** e **comportamenti sgraditi dei condomini (27%)** sono i principali, ma a Napoli si discute soprattutto per il **parking "selvaggio" (27%)**, a Verona per le **spese di condominio (24%)**, a Roma per gli **animali domestici (21%)**, a Torino (18%) per la **raccolta differenziata** e a Milano per la **gestione delle biciclette (14%)**.

Sono i risultati di una ricerca di [Changes Unipol](#), elaborata da Ipsos, sulla vita condominiale degli italiani, dalla quale emerge inoltre che:

- **1 italiano su 2 è insoddisfatto del proprio amministratore** di condominio. I romani sono i più scontenti (64%), seguiti da milanesi (56%) e napoletani (52%).
- I principali motivi di insoddisfazione sono legati alla **scarsa capacità propositiva** dell'amministratore per la risoluzione dei problemi condominiali (36%), la non soddisfacente **gestione amministrativa (34%)**, ma anche la percezione di una certa **distanza dalle esigenze dei condomini (34%)**.
- L'insoddisfazione per la gestione amministrativa è più presente a Roma (48%), Bologna (46%) e Napoli (44%), quella per la **scarsa reperibilità dell'amministratore** a Milano (45%) e Firenze (42%), mentre Torino (38%) e Firenze (31%) percepiscono una **scarsa trasparenza** nelle attività.
- Quasi **tre italiani su quattro** dichiarano di partecipare alle riunioni condominiali. Le città più attive sono Bologna e Bari, dove rispettivamente il **70%** e il **59%** dei condomini vi prendono parte quasi sempre. Le città più assenteiste, invece, sono Milano e Verona, dove **un terzo** non partecipa quasi mai alle assemblee condominiali.

Bologna, 24 luglio 2023

Più di 7 italiani su 10 vivono in contesti abitativi che richiedono di relazionarsi con vicini di casa e con un'organizzazione condominiale. Su questo tema [Changes Unipol](#) ha realizzato una nuova ricerca¹ elaborata da Ipsos, finalizzata ad analizzare qualità e quantità dei rapporti interpersonali tra

¹ L'indagine è stata realizzata presso un campione rappresentativo della popolazione nazionale di età 16-74 anni (oltre 44 milioni di individui) e dei residenti nelle principali Aree Metropolitane (oltre 13 milioni di individui), secondo genere, età, area geografica, ampiezza centro, titolo di studio, tenore di vita, professione e nucleo familiare. Sono state realizzate 1.720 interviste, condotte mediante metodo CAWI (Computer Assisted Web Interviewing: metodologia di raccolta dati che si basa sulla compilazione di un questionario via web).

condòmini, grado di soddisfazione per l'operato dell'amministratore di condominio e, più in generale, rapporto con gli aspetti gestionali quali assemblee e spese condominiali.

Un italiano su tre litiga con il vicino: le motivazioni

Le **relazioni degli italiani con i vicini sono abbastanza frequenti solo per il 37% degli italiani**: il 27% dichiara di entrare in rapporto con il vicinato circa una volta a settimana, ma soltanto il 10% indica di farlo più volte al giorno. Due italiani su 10 sostengono di non avere del tutto interazioni.

Bologna è l'area metropolitana più attiva nelle relazioni di vicinato (il 61% indica almeno una volta a settimana), mentre Roma e Torino emergono per la maggior quota di assenza di interazioni (rispettivamente il 24% e il 21%). Tra le generazioni, **i giovani della Generazione Z (16-26 anni) hanno le frequentazioni più assidue, nel 48% dei casi almeno una volta a settimana**, seguite dai Baby Boomers (57-74 anni), mentre i Millennials (27-40 anni) e Generazione X (41-56 anni) sono più «schivi», probabilmente anche per la minor presenza in casa negli orari lavorativi.

Le relazioni di vicinato sono definite dagli italiani prevalentemente «normali»: **non c'è confidenza, ma ci si aiuta in caso di necessità (nel 59% dei casi)**. Tuttavia, non tutto procede sempre per il meglio, anzi: **1 italiano su 3 ha avuto almeno una lite o un'accesa discussione con i vicini e, nel 15% dei casi, i litigi sono avvenuti anche più volte**. È **Napoli la città che emerge come la più litigiosa** tra le aree metropolitane (il 37% ha litigato almeno una volta), seguita in questa speciale classifica da Roma (34%), Cagliari (33%) e Torino (31%). Le **città in cui le relazioni risultano più armoniose sono, invece, Firenze**, dove il 79% dichiara di non aver mai avuto liti condominiali, **Milano (75%) e Verona (75%)**.

Tra le fasce di età, **sono i giovani Gen Z** – che hanno anche le interazioni più frequenti con i vicini – a confermare di **avere avuto più frequentemente liti o discussioni (nel 39% dei casi)**, mentre i Baby Boomers sono i più «pacifici», visto che nel 77% dei casi non hanno mai avuto discussioni accese.

Quali sono i motivi per cui gli italiani rompono l'armonia di vicinato? **In primis, nel 29% dei casi, si litiga per i rumori molesti** o che avvengono in orari inadeguati, **seguiti dai comportamenti «sgadriti» dei vicini (27% dei casi) e dal “parcheggio selvaggio” dei mezzi di trasporto (20%)**. Ma, se si analizzano le singole città, nell'Italia dei campanili ciascuna di esse presenta delle peculiarità.

In particolare, il **parcheggio selvaggio dei mezzi di trasporto** è un motivo di lite soprattutto a **Napoli** (3 persone su 10 vs il 20% di media Italia), mentre a **Bari** è il mancato o **ritardato pagamento delle spese condominiali** al centro delle discussioni (23% vs 16% media nazionale).

La **gestione degli animali domestici** genera discussioni soprattutto a **Roma** (21% vs 14% media Italia), mentre a **Milano** è la **gestione delle biciclette** a creare dissapori (14%, più del doppio della media nazionale del 6%), assieme al **servizio di portineria** (10% dei casi). A **Torino**, invece, le liti nascono spesso a causa la **gestione della raccolta differenziata** (18% vs 10% media nazionale) e **l'ostruzione del passaggio** nell'atrio/pianerottolo con passeggini, monopattini o altri oggetti (14% vs 10% media Italia).

A **Verona** e **Firenze**, infine, si discute più della media anche per gli **interventi e spese del condominio** (rispettivamente nel 24% e nel 22% dei casi vs 17% media nazionale), ma anche per la **manutenzione del giardino** (rispettivamente 13% e 14% dei casi, vs 7% media Italia).

Tra le generazioni, **un quarto della Gen X (il 25%) litiga per il parcheggio improprio dei mezzi di trasporto**, mentre per la Gen Z il primo motivo di discussione in assoluto sono i comportamenti sgraditi degli altri condomini, nel 26% dei casi. Quasi un Baby Boomer su quattro (il 23%) segnala, invece, i ritardi nel pagamento delle spese condominiali.

Metà degli italiani scontenti dell'amministratore di condominio

Un italiano su 2, per l'esattezza il 52% degli italiani, non è soddisfatto del proprio amministratore di condominio. In particolare, sono **le grandi metropoli a registrare la più alta delusione: i romani, con un 64% di giudizi negativi, risultano essere i più scontenti**, seguiti dagli abitanti di Milano (56%). **Bologna e Cagliari sono invece le città con le valutazioni più positive** con, rispettivamente, il 43% e il 38% che promuove l'operato dell'amministratore con un voto pari almeno ad 8, a fronte di una media nazionale del 26%.

Tra le generazioni, **i più soddisfatti dell'amministratore, nel 32% dei casi, sono i Baby Boomers**, mentre Gen X e Millennials sono i più critici, con giudizi negativi rispettivamente nel 56% e nel 55% dei casi.

I principali motivi di insoddisfazione sono legati alla **scarsa capacità propositiva dell'amministratore** per la risoluzione dei problemi ed esigenze condominiali (nel **36% dei casi**), **alla non soddisfacente gestione amministrativa (34%)**, ma anche alla percezione di una certa **distanza da interessi ed esigenze dei condomini (34%)**. Più in generale, chi si lamenta dell'amministratore è portato a farlo comunque più per motivi legati alla sua scarsa capacità nell'esercizio della funzione (nell'82% dei casi) che per motivi legati a scorrettezza o disonestà (67% dei casi).

L'insoddisfazione per la gestione amministrativa è maggiore a Roma (48%), Bologna (46%) e Napoli (44%) e, quella per la **scarsa reperibilità dell'amministratore** a Milano (45%) e Firenze (42%), mentre Torino e Firenze lamentano la **scarsa trasparenza** (rispettivamente 38% e 31%). Cagliari e Napoli, invece, segnalano le **scarse capacità organizzative** dell'amministratore (36% e 33%), mentre la **gestione economica** risulta poco soddisfacente a Bologna (35%) e Torino (31%).

Tra le diverse generazioni, **la metà dei Baby Boomers lamenta la scarsa propositività dell'amministratore** (nel 51% dei casi) e il suo scarso orientamento verso le esigenze dei condomini (46%), posizione quest'ultima condivisa con la Gen Z (48% dei casi), mentre i Millennials e la Gen X criticano soprattutto la gestione amministrativa, rispettivamente nel 38% e nel 37% dei casi.

Le assemblee di condominio: un italiano su due partecipa assiduamente

Il tema della gestione del condominio è importante per gli italiani, che infatti **intervengono numerosi alle assemblee condominiali (il 72% partecipa, di cui il 49% sempre o quasi sempre)**. Le città più

attive sono Bari e Bologna, dove almeno 6 condomini su 10 prendono parte alle riunioni condominiali quasi sempre. Le città più assenteiste, invece, sono Milano e Verona, dove un terzo non partecipa quasi mai.

I Baby Boomers sono i più assidui partecipanti (78%), mentre i più assenteisti sono Gen Z e Millennials, che in un terzo dei casi non si presentano mai o quasi mai.

Le riunioni di condominio attualmente si svolgono principalmente in presenza (nel 77% dei casi), che risulta anche la modalità preferita per il 64% degli intervistati, anche se il 18% degli italiani le preferirebbe a distanza, on-line, (modalità ad oggi praticata solo nel 5% dei casi). In particolare, sono soprattutto i milanesi (35% dei casi), ma anche i romani (26%) a preferire maggiormente le riunioni on-line. Tra le generazioni, Millennials e Gen X, più outdoor e impegnati al lavoro durante la giornata, evidenziano il maggiore interesse per la modalità a distanza.

Complessivamente solo 2 italiani su 10 si dicono pienamente soddisfatti delle riunioni di condominio (voti da 8 a 10) e la città con la più alta quota di soddisfatti è Bologna, seguita da Cagliari, mentre Roma e Napoli sono le aree metropolitane in cui l'insoddisfazione è più diffusa (voti da 1 a 5).

Il motivo di insoddisfazione principale è l'assenteismo da parte dei condomini (37%), seguito dalla scarsa frequenza delle assemblee (34%), dall'impossibilità di dialogare civilmente (27%) e dalla mancata mediazione da parte dell'amministratore in caso di discussioni (25%).

Per Millennials e Gen X l'insoddisfazione è legata principalmente all'orario inadeguato e quindi all'esigenza di maggiore flessibilità, dovuta alla loro maggiore necessità di conciliare lavoro e gestione della casa e della famiglia (rispettivamente 28% e 25% a fronte della media nazionale del 22%).

Gli italiani affermano, infine, di pagare mediamente spese condominiali per circa 100 euro mensili, un ammontare ritenuto però inadeguato da un intervistato su tre (32%). Milano e Bologna dichiarano spese mensili sopra media, rispettivamente di 162 euro e 132 euro. Tutte le città vorrebbero – naturalmente - pagare spese condominiali inferiori alle attuali, in primis Milano, i cui abitanti vorrebbero ridurle di quasi il 40%, così da allinearsi alla media nazionale.

Unipol Gruppo

Unipol è uno dei principali gruppi assicurativi in Europa e leader in Italia nel Ramo Danni (in particolare nei settori Auto e Salute), con una raccolta complessiva pari a 13,6 miliardi di euro, di cui 8,3 miliardi nei Rami Danni e 5,3 miliardi nei Rami Vita (dati 2022). Unipol adotta una strategia di offerta integrata e copre l'intera gamma dei prodotti assicurativi e finanziari, operando principalmente attraverso la controllata UnipolSai Assicurazioni. Il Gruppo è attivo, inoltre, nell'assicurazione auto diretta (Linear Assicurazioni), nell'assicurazione trasporti ed aviazione (Siat), nella tutela della salute (UniSalute), nella previdenza integrativa e presidia il canale della bancassicurazione (Arca Vita e Arca Assicurazioni). Gestisce inoltre significative attività diversificate nei settori immobiliare, alberghiero (Gruppo UNA), medico-sanitario e agricolo (Tenute del Cerro). Unipol Gruppo S.p.A. è quotata alla Borsa Italiana.

Unipol Gruppo

Media Relations
Fernando Vacarini
T. +39 051 5077705
pressoffice@unipol.it

Investor Relations
Adriano Donati
T. +39 051 5077933
investor.relations@unipol.it

Barabino & Partners

Massimiliano Parboni	Giovanni Vantaggi
T. +39 335 8304078	T. +39 328 8317379
m.parboni@barabino.it	g.vantaggi@barabino.it