

# OSSERVATORIO UNIPOL SULLA SOCIETÀ ITALIANA LA VITA CONDOMINIALE DEGLI ITALIANI

Report per

**Unipol**  
GRUPPO

11 LUGLIO 2023



# NOTA METODOLOGICA

## Obiettivi della ricerca

Gli argomenti oggetto di approfondimento della seconda rilevazione del 2023 sono :

### ■ 1) La vita condominiale degli italiani

### ■ 2) Gli italiani e la natalità

## Metodologia

Interviste CAWI a popolazione italiana e abitanti delle principali aree metropolitane, di età 16-74 anni, così ripartite:

**Popolazione italiana  
16-74 anni**

**1.000** interviste a un campione nazionale rappresentativo della popolazione italiana di età 16-74 anni (rappresentativi di oltre **44 milioni di individui**)

**Residenti nelle principali  
Aree Metropolitane  
italiane**

**720** interviste Over Sample in **9 Aree Metropolitane** (rappresentativi di oltre **13 milioni di individui**), con 80 interviste circa per ciascuna area:

- **Nord Italia:** Milano, Torino, Bologna, Verona
- **Centro Italia:** Firenze, Roma
- **Sud Italia:** Napoli, Bari,  Cagliari (*ha sostituito Palermo nel 2023*)

## Fieldwork

Le interviste sono state condotte tra il 14 e li 26 giugno 2023.

# AGENDA

**01** **La situazione abitativa degli italiani**

---

**02** **I rapporti degli italiani con i vicini di casa**

---

**03** **La gestione del condominio: amministratore, assemblee e spese**

---

**04** **Key Points**

---

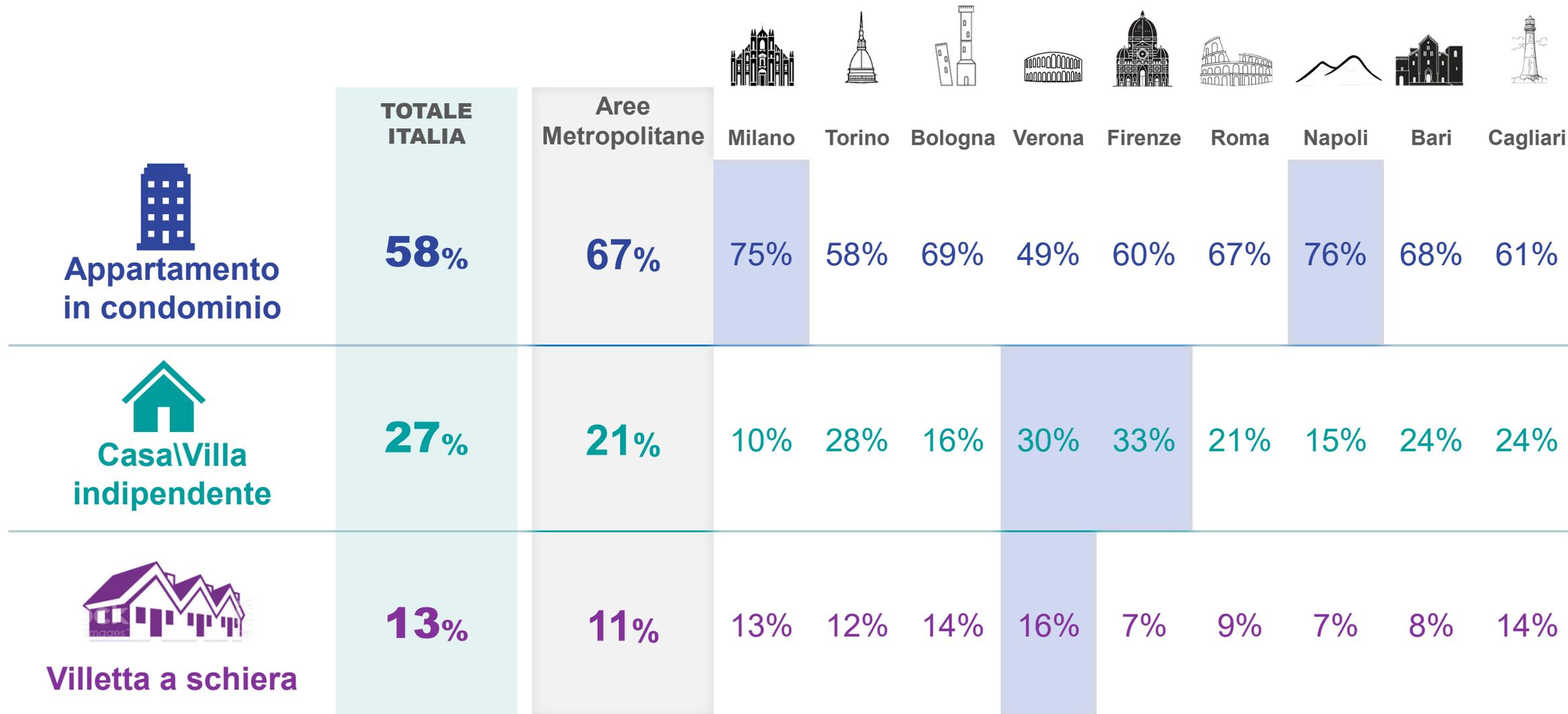
**05** **Appendice: profilo del campione**

# LA SITUAZIONE ABITATIVA DEGLI ITALIANI

# 01

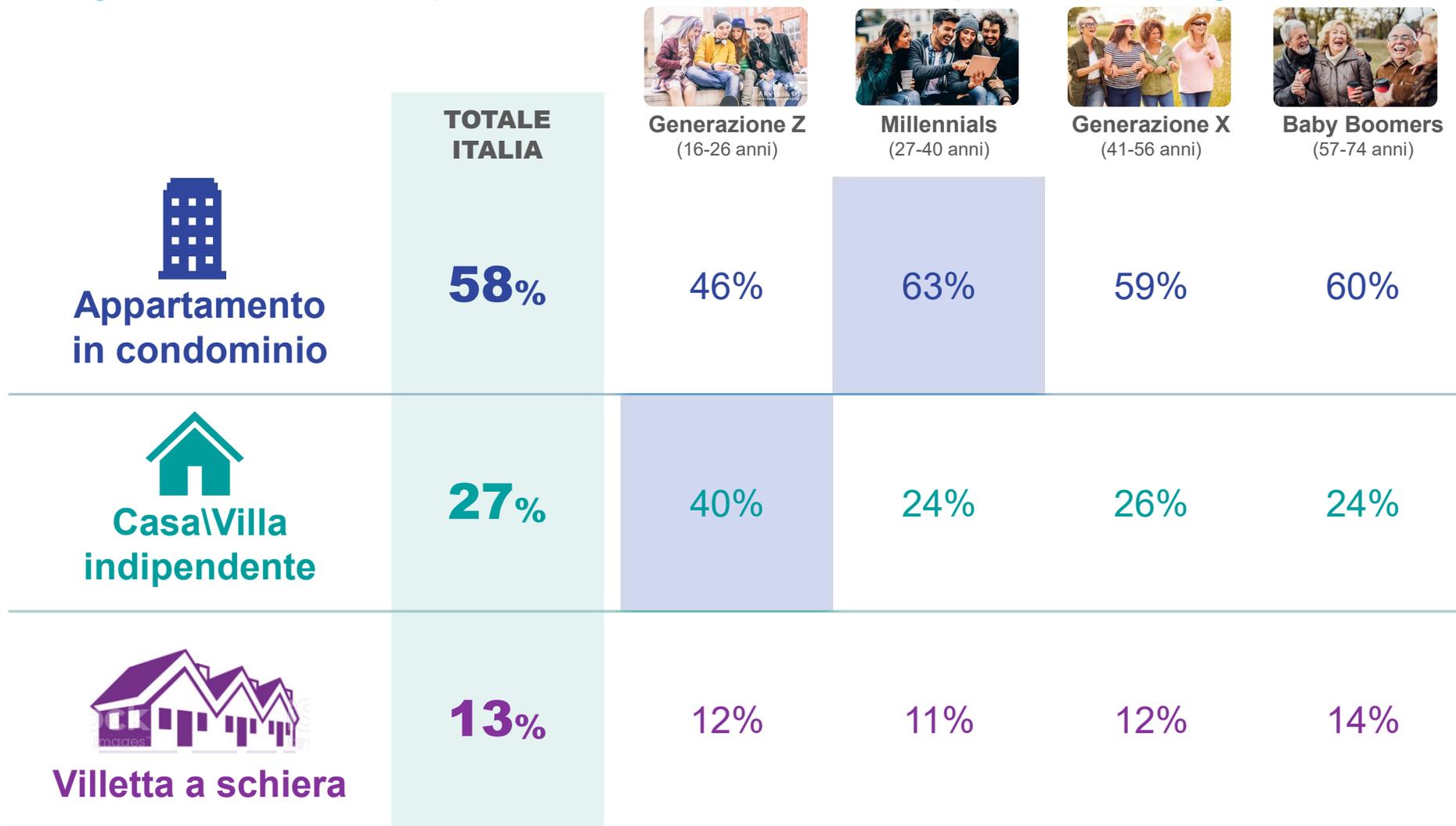
# NELLE AREE METROPOLITANE, QUASI 7 ITALIANI SU 10 VIVONO IN CONDOMINIO

A Napoli e Milano sale a due terzi della popolazione



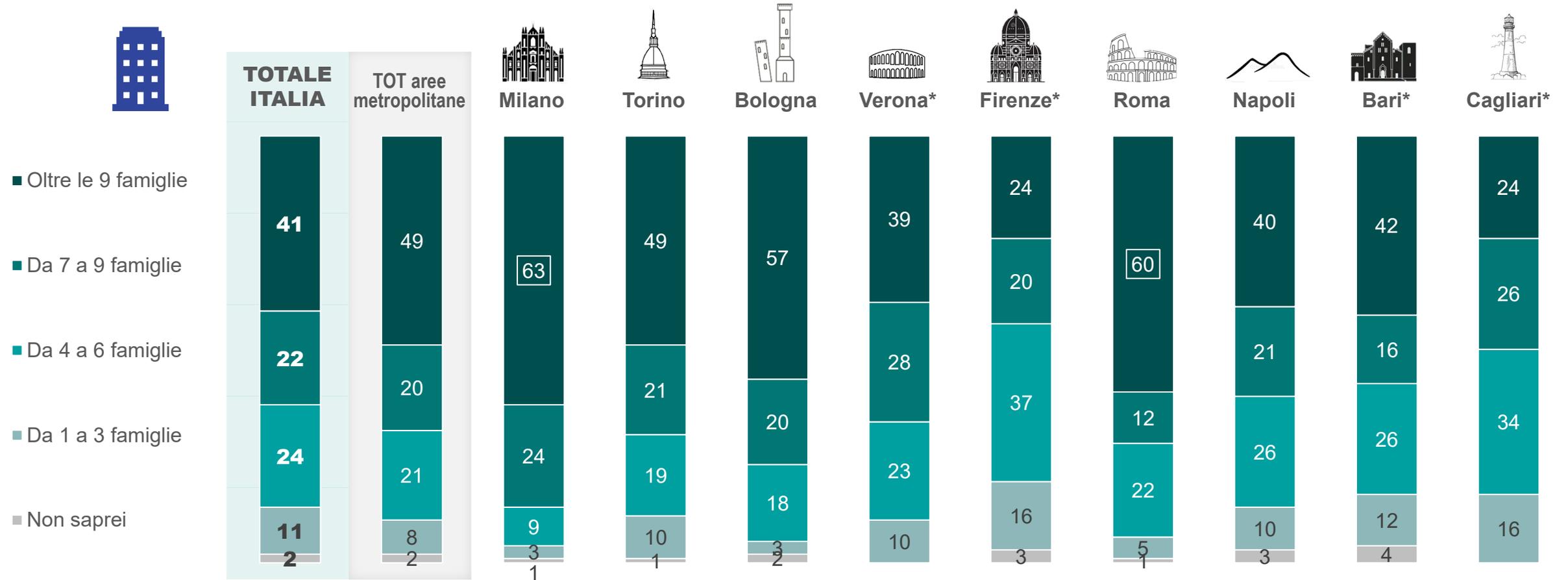
# TRA LE GENERAZIONI, L'APPARTAMENTO IN CONDOMINIO È LA TIPOLOGIA DI ABITAZIONE PIU' DIFFUSA

Fanno eccezione giovani Gen Z, che spesso vivono in casa o villa indipendente con i genitori



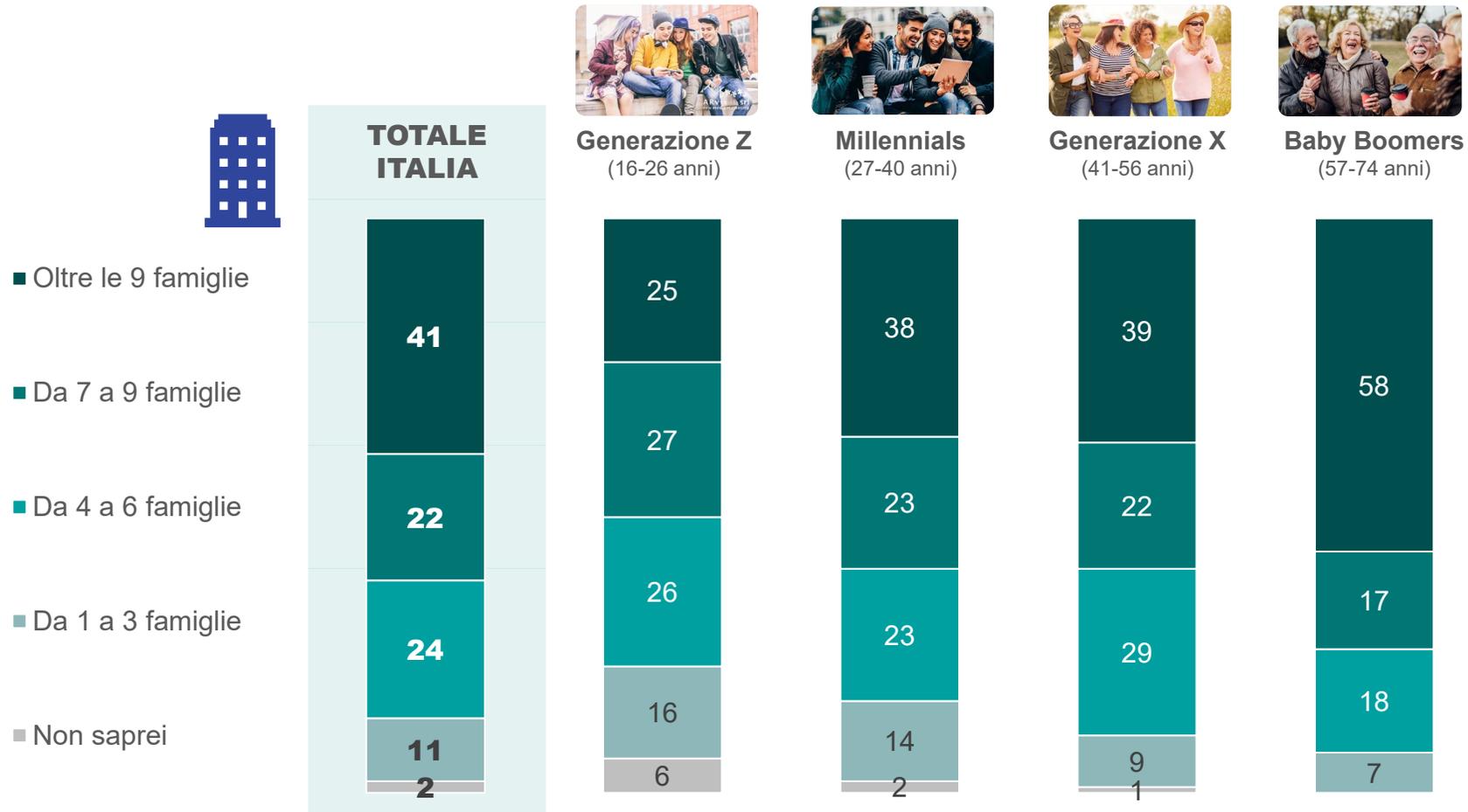
# I CONDOMINI CON IL MAGGIORE NUMERO DI FAMIGLIE SONO A MILANO E ROMA

I condomini con un numero inferiore di famiglie sono soprattutto al Sud



# I BOOMERS RAPPRESENTANO LA GENERAZIONE CHE VIVE MAGGIORMENTE IN CONDOMINI AFFOLLATI

E' la Gen Z, invece, a vivere in condomini con meno famiglie

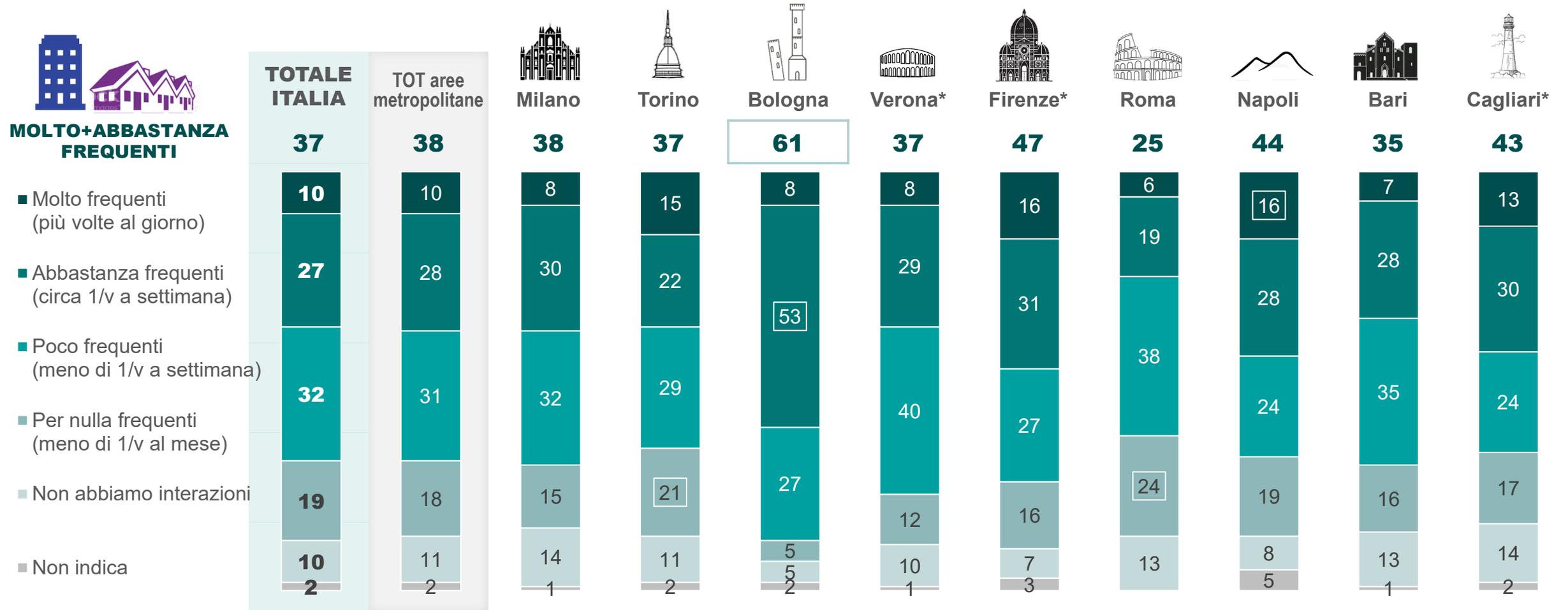


# I RAPPORTI DEGLI ITALIANI CON I VICINI DI CASA

# 02

# BOLOGNA È LA CITTÀ IN CUI SI HANNO PIÙ INTERAZIONI CON I VICINI DI CASA

Le città in cui le relazioni di vicinato sono meno frequenti sono Roma e Torino

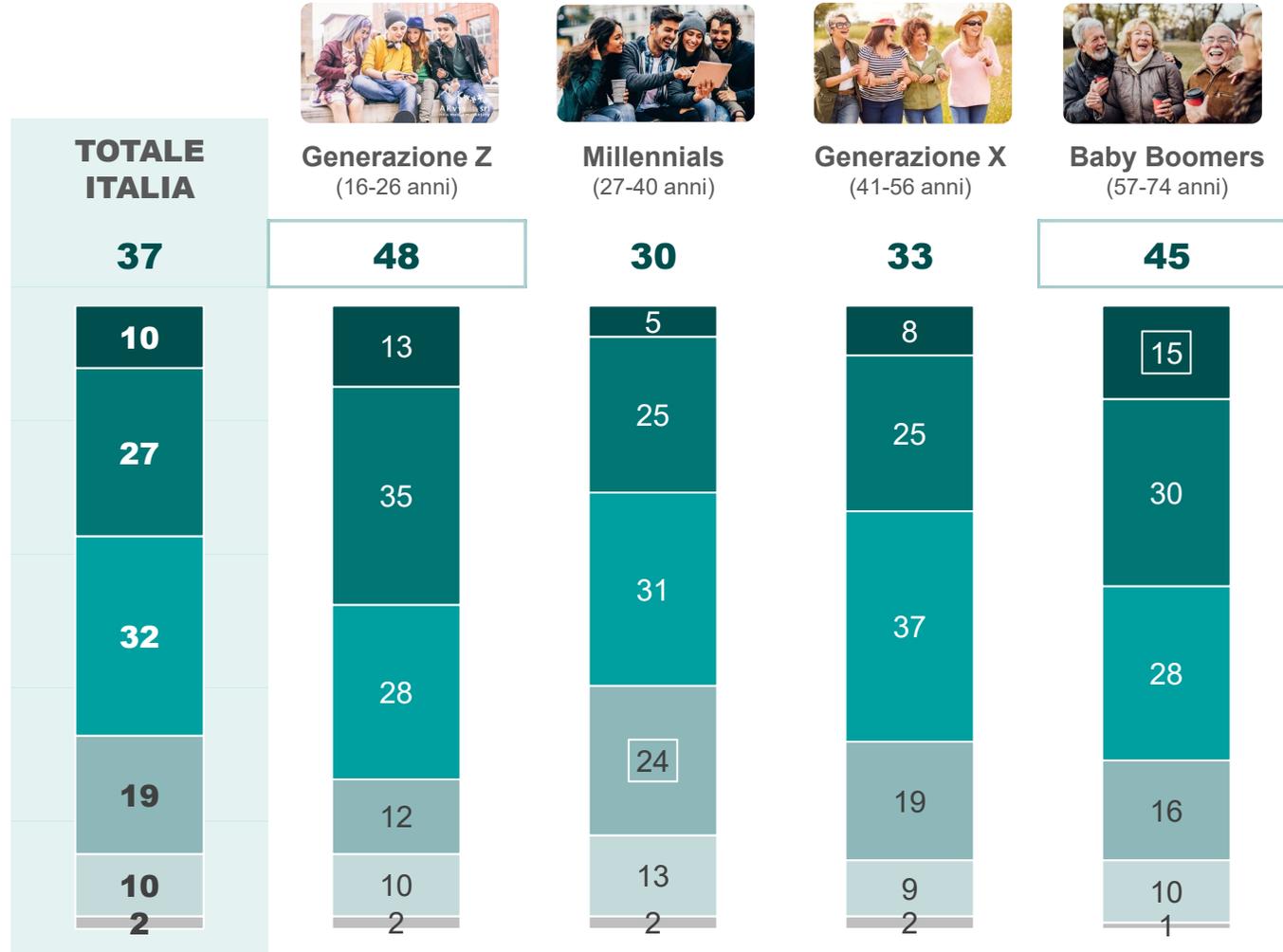


# LA GEN Z HA LE RELAZIONI PIÙ FREQUENTI CON I PROPRI VICINI DI CASA, SEGUONO I BOOMERS

Le minori interazioni si registrano tra i Millennials



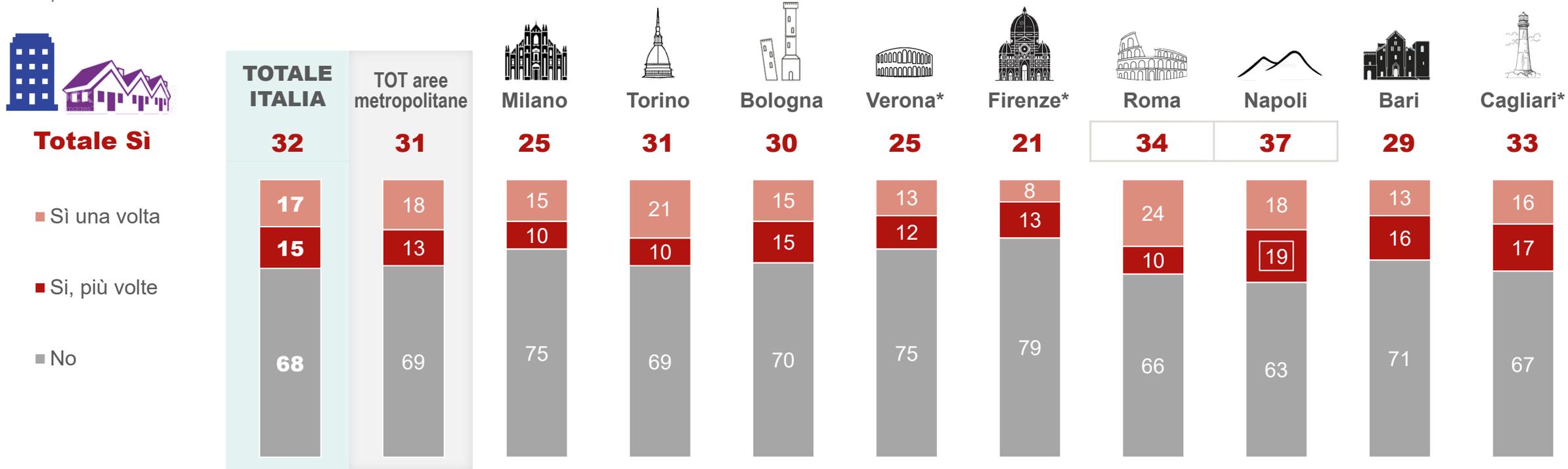
- Molto frequenti (più volte al giorno)
- Abbastanza frequenti (circa 1/v a settimana)
- Poco frequenti (meno di 1/v a settimana)
- Per nulla frequenti (meno di 1/v al mese)
- Non abbiamo interazioni
- Non indica



# 1 ITALIANO SU 3 HA AVUTO ALMENO UN LITE/ACCESA DISCUSSIONE CON I VICINI; È NAPOLI LA CITTÀ PIÙ LITIGIOSA TRA LE AREE METROPOLITANE, SEGUITA DA ROMA

Le città più pacifiche sono, invece, Firenze, Milano e Verona

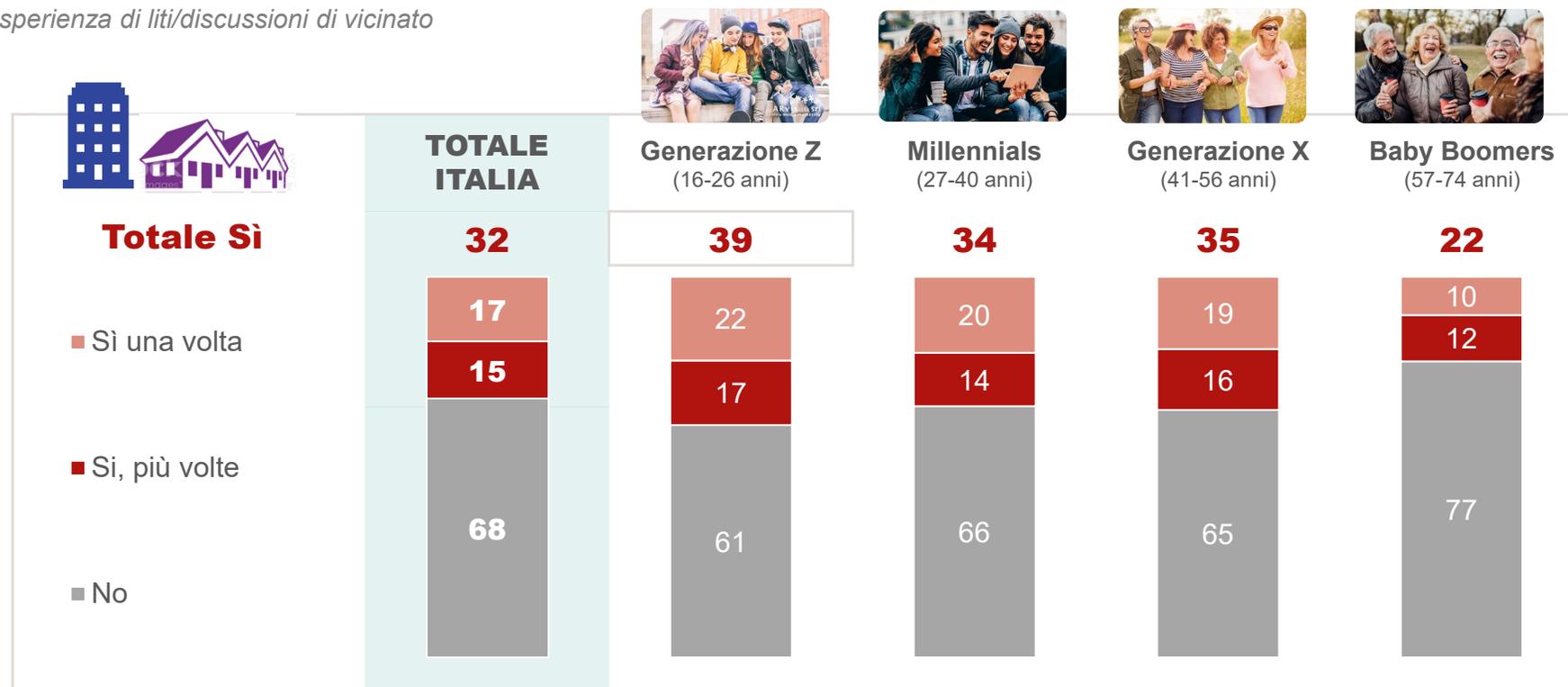
Esperienza di liti/discussioni di vicinato



# LA GENERAZIONE CHE HA AVUTO PIÙ FREQUENTEMENTE LITI CON I PROPRI VICINI È LA GEN Z

I meno litigiosi sono i Boomers

Esperienza di liti/discussioni di vicinato



# RUMORE E COMPORTAMENTI SGRADITI DEI CONDOMINI SONO I MOTIVI PRINCIPALI DEI LITIGI CONDOMINIALI

Il parcheggio selvaggio dei mezzi di trasporto è un motivo di lite soprattutto a Napoli; a Bari è il mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali da parte dei vicini; gestione animali domestici a Roma, delle biciclette a Milano

Motivazioni delle liti/discussioni di vicinato



	TOTALE ITALIA	TOT aree Metropolitane	Milano	Torino	Bologna	Verona*	Firenze*	Roma	Napoli	Bari	Cagliari*
<b>Rumore disturbante/in orari in cui è previsto il silenzio</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	23	33	23	28	35	30	33	19	30
<b>Comportamenti sgraditi</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	25	28	19	27	36	26	27	16	30
Parcheggio "selvaggio" dei mezzi di trasporto	<b>20</b>	<b>18</b>	20	16	16	20	16	11	<b>27</b>	16	11
Decisioni in materia di interventi/spese del condominio/casa	<b>17</b>	<b>16</b>	11	14	19	<b>24</b>	<b>22</b>	16	16	17	19
Condomini che non pagano/sono in ritardo con i pagamenti delle spese condominiali ecc.	<b>16</b>	<b>19</b>	21	20	17	14	18	15	22	<b>23</b>	13
Gestione degli animali domestici	<b>14</b>	<b>15</b>	12	11	18	19	10	<b>21</b>	13	15	19
Pulizie condominiali	<b>12</b>	<b>11</b>	6	12	8	<b>21</b>	17	11	15	11	11
Gestione della raccolta differenziata	<b>10</b>	<b>9</b>	12	<b>18</b>	3	4	5	8	8	5	<b>18</b>
Ostruzione dell'ingresso/atrio/pianerottolo con passeggini, biciclette, monopattini, fioriere ecc.	<b>10</b>	<b>9</b>	7	<b>14</b>	9	11	4	6	10	<b>15</b>	11
Interventi in tema di sostenibilità ambientale	<b>7</b>	<b>6</b>	8	4	6	7	4	5	8	6	2
Manutenzione del giardino	<b>7</b>	<b>9</b>	10	9	11	<b>13</b>	<b>14</b>	3	12	6	5
Gestione biciclette	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	7	7	8	8	7	5	11	2
Installazione sistemi di sicurezza	<b>4</b>	<b>4</b>	4	-	6	1	5	3	<b>9</b>	1	7
Servizi di portineria	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	2	2	3	3	2	5	4	7

# IL RUMORE E I COMPORTAMENTI SGRADITI SONO I PRIMARI MOTIVI DI LITE ANCHE PER LE VARIE GENERAZIONI

Un quarto della Gen X si lamenta del parcheggio selvaggio dei mezzi di trasporto; per la Gen Z è motivo di lite anche la gestione delle biciclette. Quasi un Boomer su quattro segnala i ritardi nel pagamento delle spese condominiali

Motivazioni delle liti/discussioni di vicinato



	TOTALE ITALIA	Generazione Z (16-26 anni)	Millennials (27-40 anni)	Generazione X (41-56 anni)	Baby Boomers (57-74 anni)
Rumore disturbante/in orari in cui è previsto il silenzio	29	23	29	32	30
Comportamenti sgraditi	27	26	22	28	29
Parcheggio "selvaggio" dei mezzi di trasporto	20	18	16	<b>25</b>	18
Decisioni in materia di interventi/spese del condominio/casa	17	16	12	18	20
Condomini che non pagano/sono in ritardo con i pagamenti delle spese condominiali ecc.	16	11	17	13	<b>23</b>
Gestione degli animali domestici	14	13	13	16	15
Pulizie condominiali	12	15	10	9	14
Gestione della raccolta differenziata	10	13	6	10	11
Ostruzione dell'ingresso/atrio/pianerottolo con passeggini, biciclette, monopattini, fioriere ecc.	10	9	11	9	9
Interventi in tema di sostenibilità ambientale	7	9	5	6	10
Manutenzione del giardino	7	6	7	8	8
Gestione biciclette	6	<b>10</b>	6	5	6
Installazione sistemi di sicurezza	4	5	4	6	3
Servizi di portineria	4	7	5	3	2

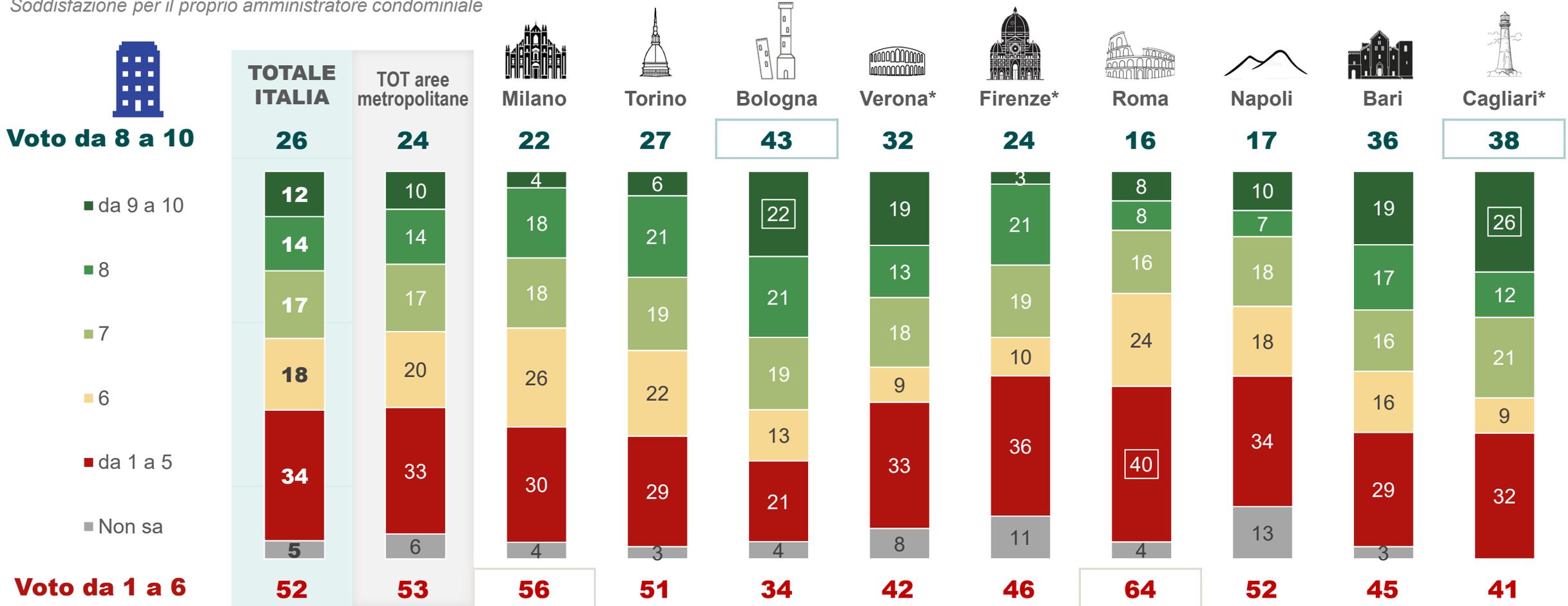
03

# LA GESTIONE DEL CONDOMINIO: AMMINISTRATORE, ASSEMBLEE E SPESE

# 1 ITALIANO SU 2 NON È SODDISFATTO DEL PROPRIO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

I romani sono i più scontenti. Bologna e Cagliari, invece, sono le città con le valutazioni più positive

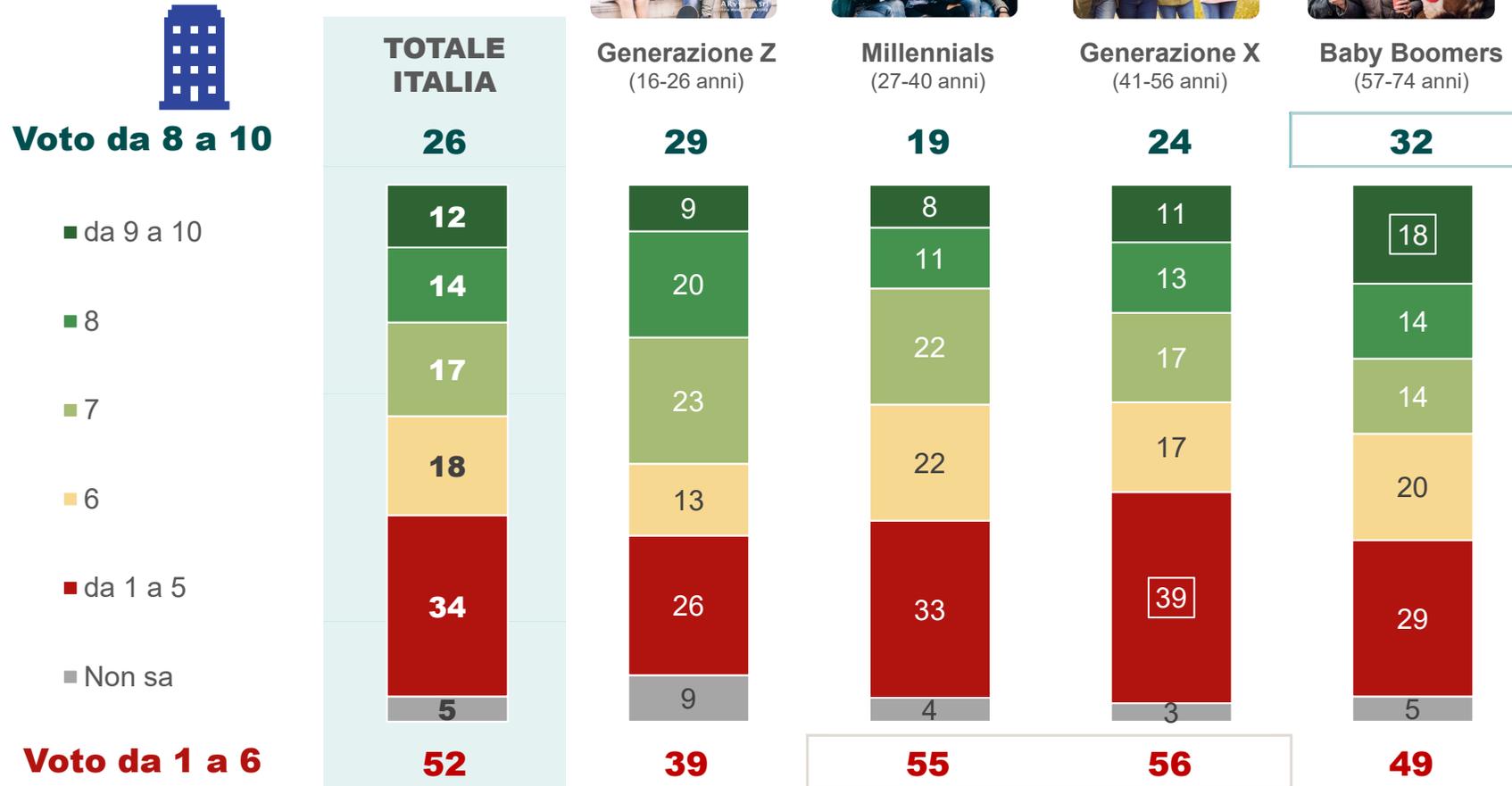
Soddisfazione per il proprio amministratore condominiale



# I BOOMERS SONO I PIÙ SODDISFATTI DEL PROPRIO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Gen X e Millennials sono i più scontenti

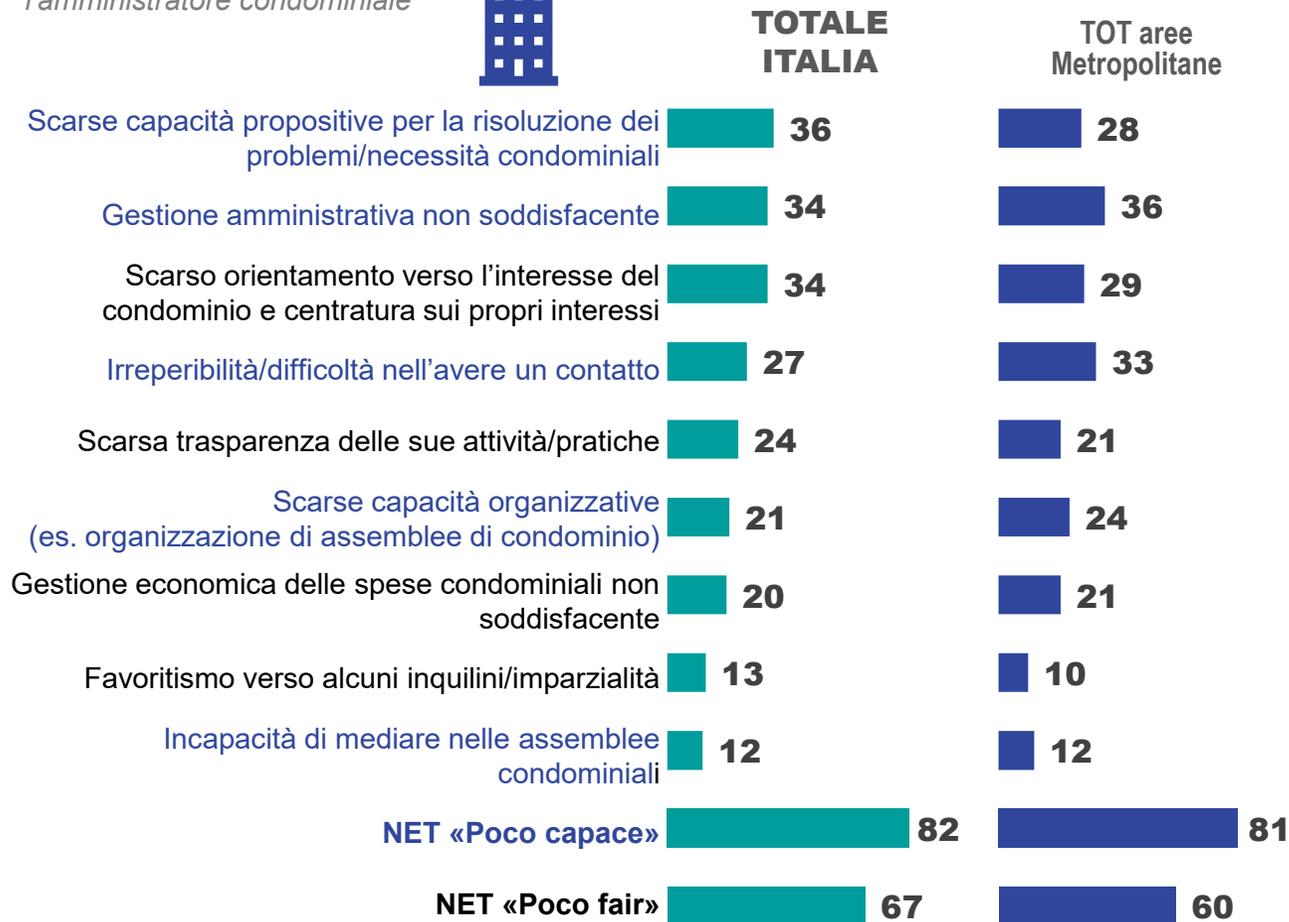
Soddisfazione per il proprio amministratore condominiale



# SCARSA PROPOSITIVITÀ, GESTIONE NON SODDISFACENTE E DISTANZA DALLE ESIGENZE DEI CONDOMINI I PRINCIPALI MOTIVI DI INSODDISFAZIONE VERSO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Gestione amministrativa per Roma, Napoli e Bologna, irreperibilità per Milano e Firenze, scarsa trasparenza per Torino e Firenze, scarse capacità organizzative a Napoli e Cagliari, gestione economica a Torino e Bologna

Motivi di insoddisfazione per l'amministratore condominiale



Le maggiori insoddisfazioni nelle città metropolitane

Gestione amministrativa



Roma



Napoli



Bologna

Irreperibilità



Milano



Firenze

Scarsa trasparenza



Torino



Firenze

Scarse capacità organizzative



Napoli



Cagliari

Gestione economica



Torino



Bologna

NET «POCO CAPACE»



Verona



Roma

NET «POCO FAIR»



Torino



Bari

# OLTRE METÀ DEI BOOMERS LAMENTA LA SCARSA PROPOSITIVITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Gen Z e Boomers segnalano anche lo scarso orientamento dell'amministratore verso le esigenze dei condomini; Millennials e Gen X criticano la gestione amministrativa

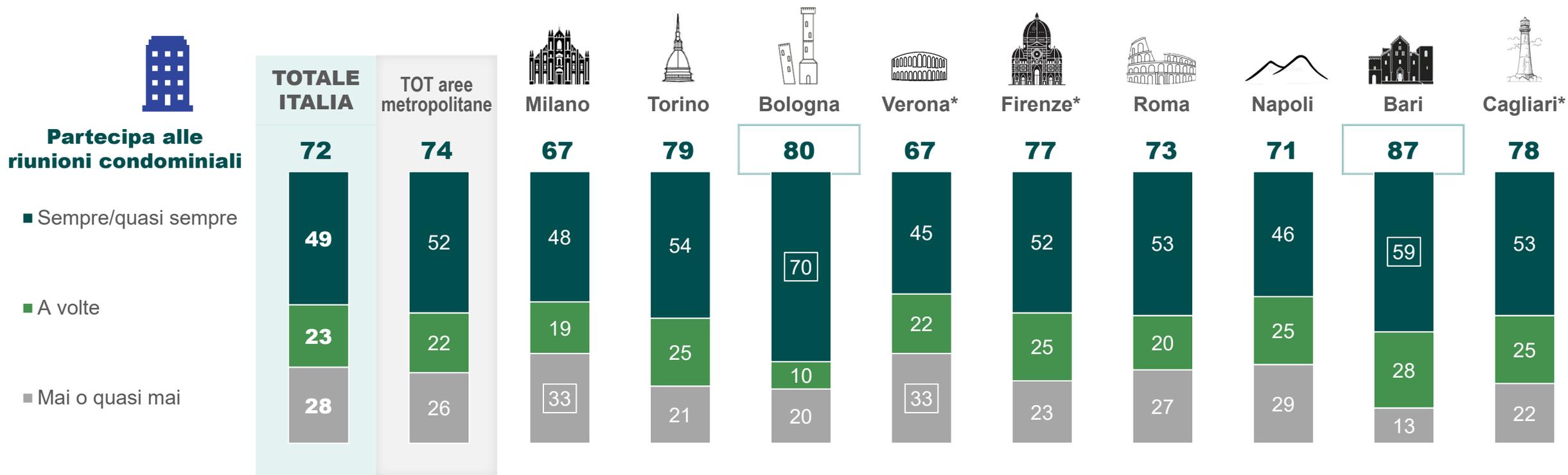
Motivi di insoddisfazione per l'amministratore condominiale



	TOTALE ITALIA	Generazione Z* (16-26 anni)	Millennials (27-40 anni)	Generazione X (41-56 anni)	Baby Boomers (57-74 anni)
Scarse capacità propositive per la risoluzione dei problemi/necessità condominiali	36	28	29	33	51
Gestione amministrativa non soddisfacente	34	11	38	37	34
Scarso orientamento verso l'interesse del condominio e centratura sui propri interessi	34	48	13	34	46
Irreperibilità/difficoltà nell'averne un contatto	27	19	23	32	23
Scarsa trasparenza delle sue attività/pratiche	24	14	31	23	19
Scarse capacità organizzative (es. organizzazione di assemblee di condominio)	21	16	20	26	16
Gestione economica delle spese condominiali non soddisfacente	20	36	14	17	25
Favoritismo verso alcuni inquilini/imparzialità	13	8	11	12	22
Incapacità di mediare nelle assemblee condominiali	12	11	9	16	10
<b>NET «Poco capace»</b>	<b>82</b>	66	75	85	<b>88</b>
<b>NET «Poco fair»</b>	<b>67</b>	<b>80</b>	58	65	<b>73</b>

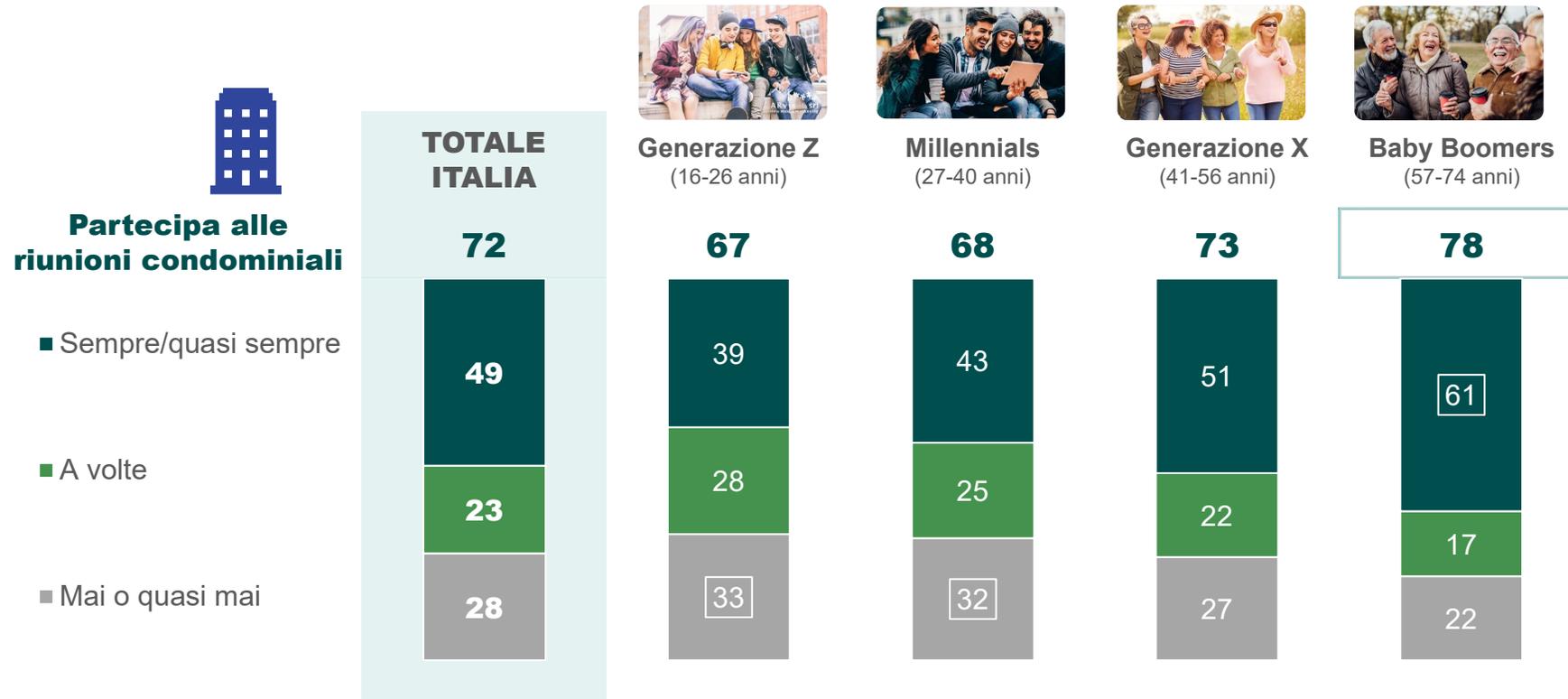
# QUASI TRE ITALIANI SU QUATTRO DICHIARANO DI PARTECIPARE ALLE RIUNIONI CONDOMINIALI

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



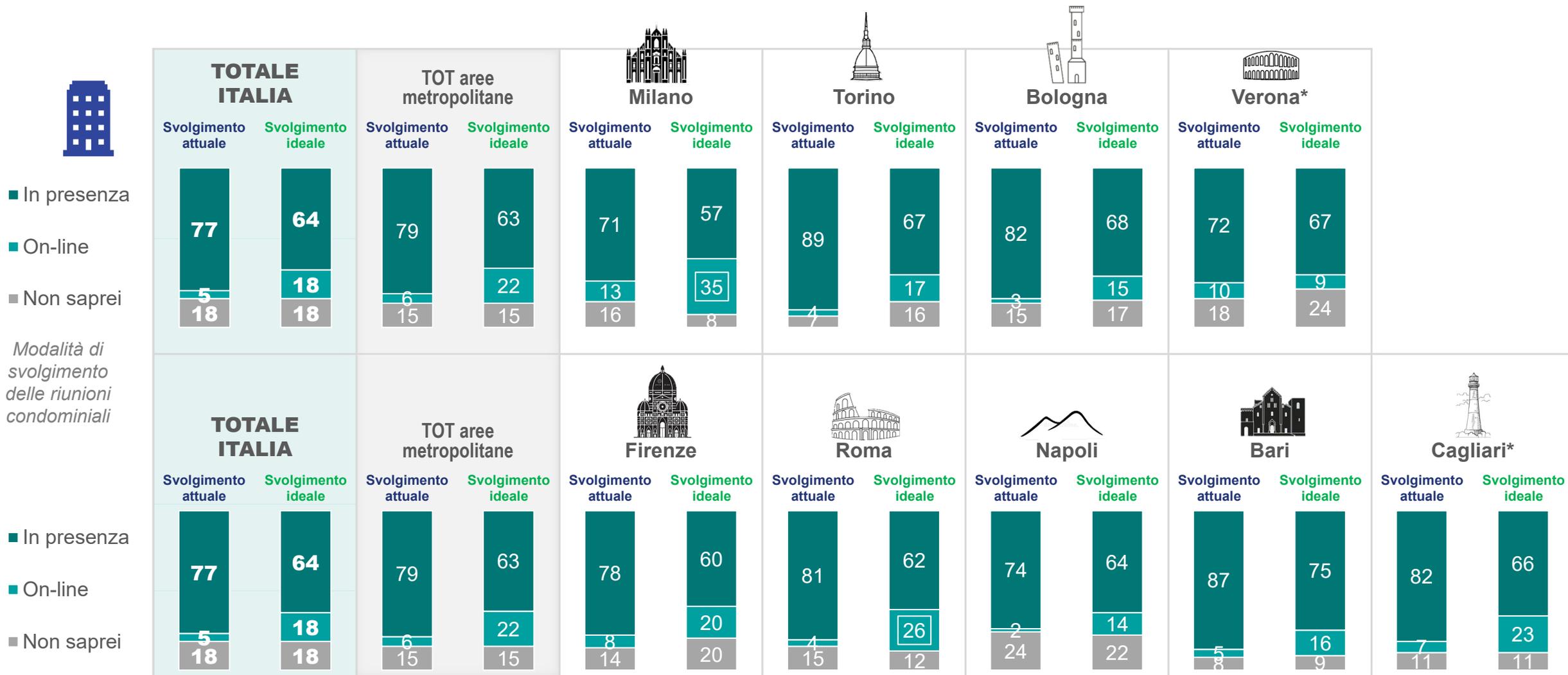
# ANCHE TRA LE GENERAZIONI IL TASSO DI PARTECIPAZIONE ALLE RIUNIONI CONDOMINIALI È ALTO

I Boomers sono i più assidui partecipanti. I più assenteisti sono Gen Z e Millennials



# ATTUALMENTE, LE RIUNIONI DI CONDOMINIO SI TENGONO PRINCIPALMENTE IN PRESENZA, CHE RISULTA ANCHE LA MODALITÀ PREFERITA

Milano e Roma sono le città in cui la preferenza per le riunioni on-line è più diffusa



# ANCHE TRA LE GENERAZIONI, LA MODALITÀ IN PRESENZA RISULTA LA PREFERITA PER LE RIUNIONI CONDOMINIALI

Millennials e Gen X evidenziano un maggiore interesse per la modalità a distanza

Modalità di svolgimento delle riunioni condominiali



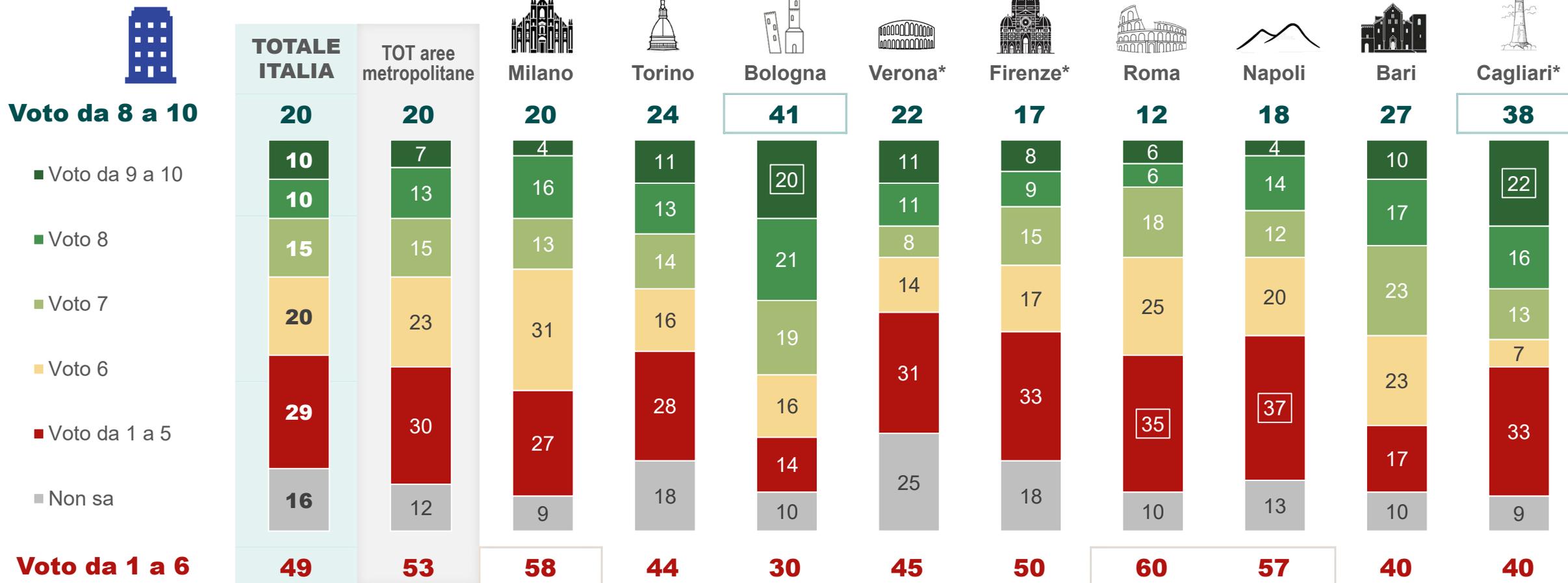
- In presenza
- On-line
- Non saprei



# SOLO 2 ITALIANI SU 10 SONO PIENAMENTE SODDISFATTI DELLE RIUNIONI DI CONDOMINIO; ROMA E NAPOLI LE CITTÀ CON L'INSODDISFAZIONE PIÙ DIFFUSA

La città con la più alta quota di soddisfatti è Bologna, seguita da Cagliari

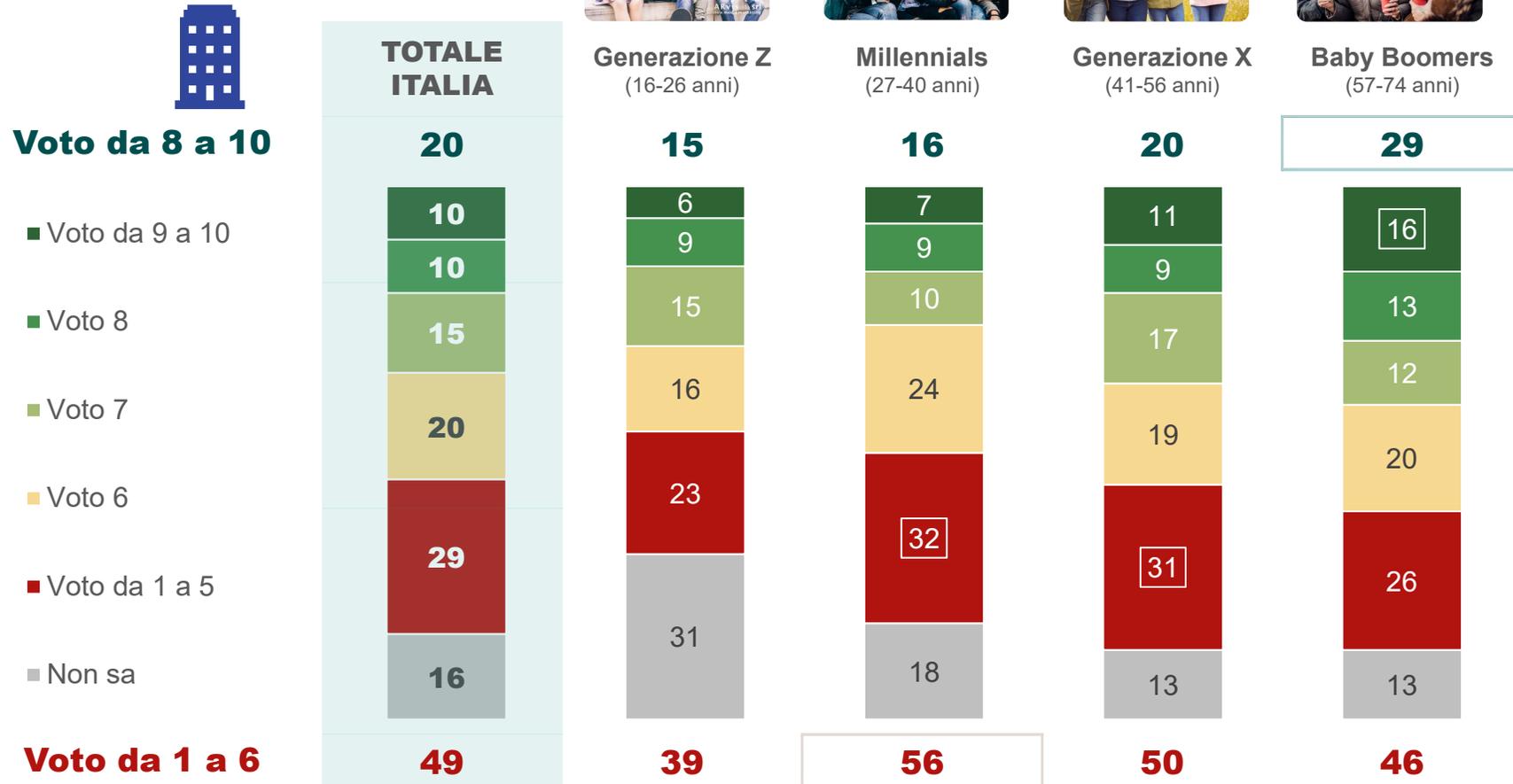
Soddisfazione per le riunioni di condominio



# MILLENNIALS E GEN X SONO I MENO SODDISFATTI DELLE RIUNIONI CONDOMINIALI

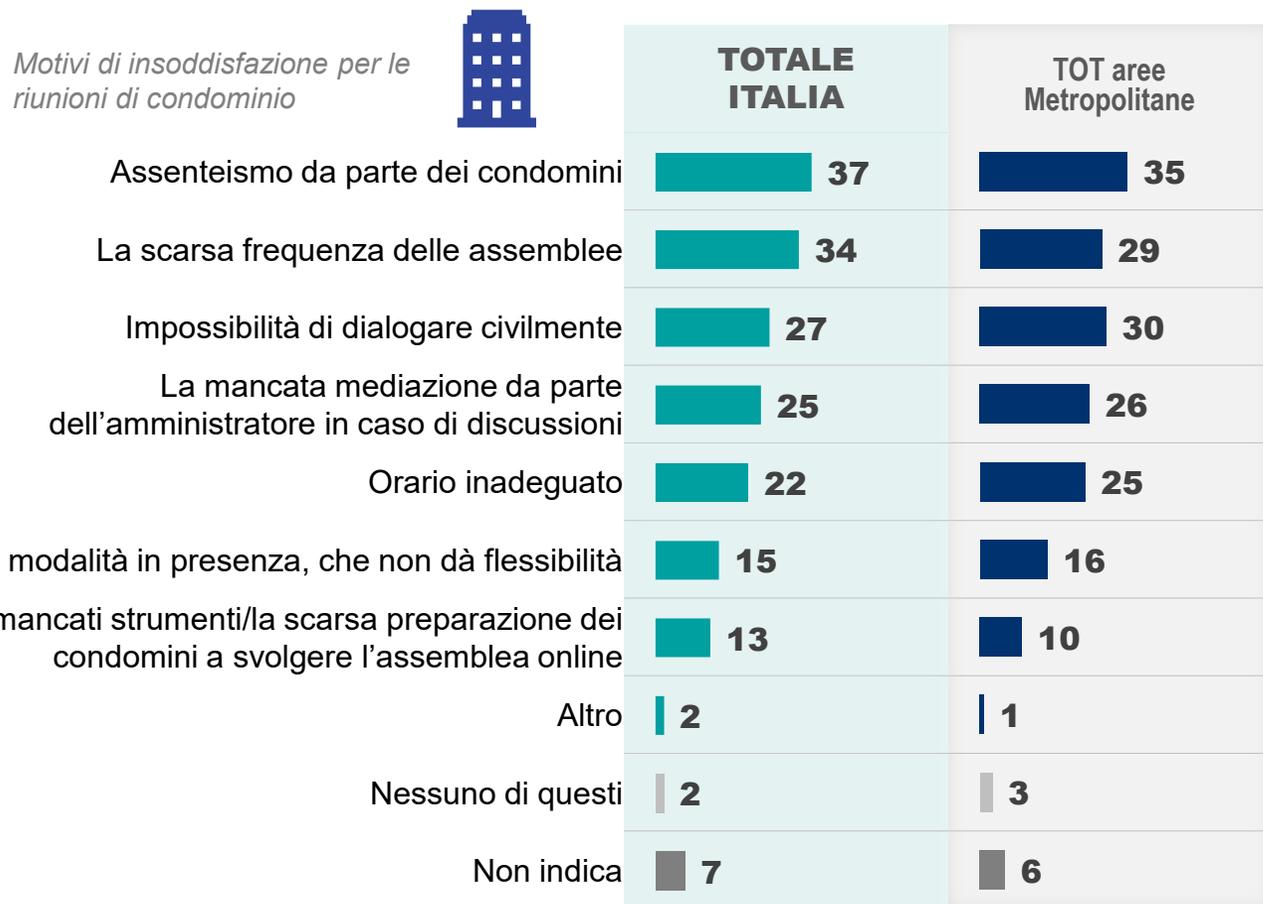
I più soddisfatti, invece, sono i Boomers

Soddisfazione per le riunioni di condominio



# L'ASSENTEISMO DA PARTE DEI CONDOMINI È IL MOTIVO DI INSODDISFAZIONE PRINCIPALE PER LE RIUNIONI DI CONDOMINIO

A Firenze, Torino e Napoli si lamenta l'assenteismo; nelle aree metropolitane del Sud è soprattutto la difficoltà di dialogare civilmente e la mancata mediazione da parte dell'amministratore in caso di discussioni a generare insoddisfazione. A Bologna e Roma si lamenta soprattutto la scarsa flessibilità (orario inadeguato e modalità in presenza)



Le maggiori insoddisfazioni nelle città metropolitane

**Assenteismo dei condomini**



Firenze



Torino



Napoli

**Difficoltà a dialogare civilmente e scarsa mediazione dell'amministratore**



Bari



Napoli

**Orario inadeguato e riunioni in presenza poco flessibili**



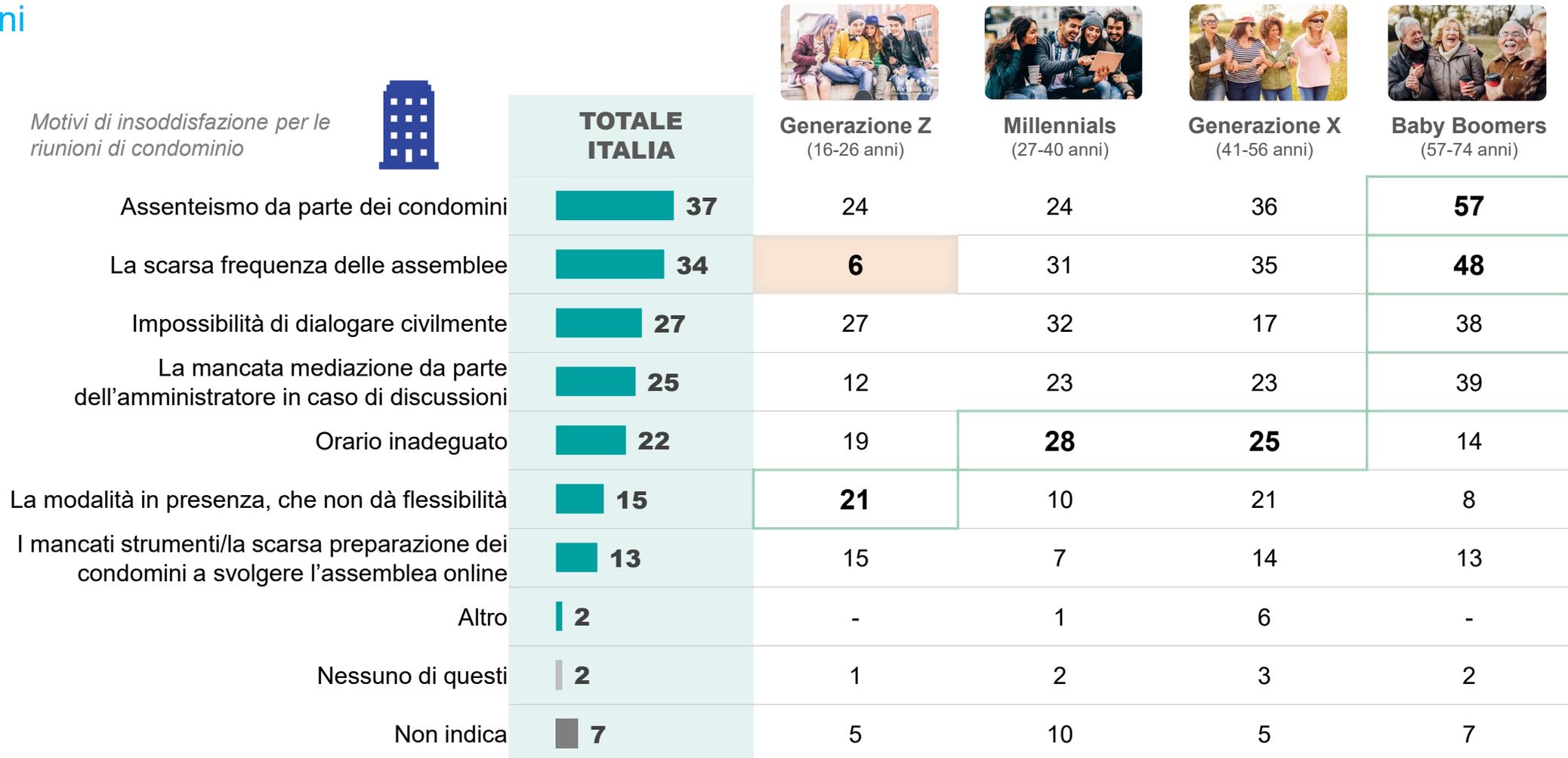
Bologna



Roma

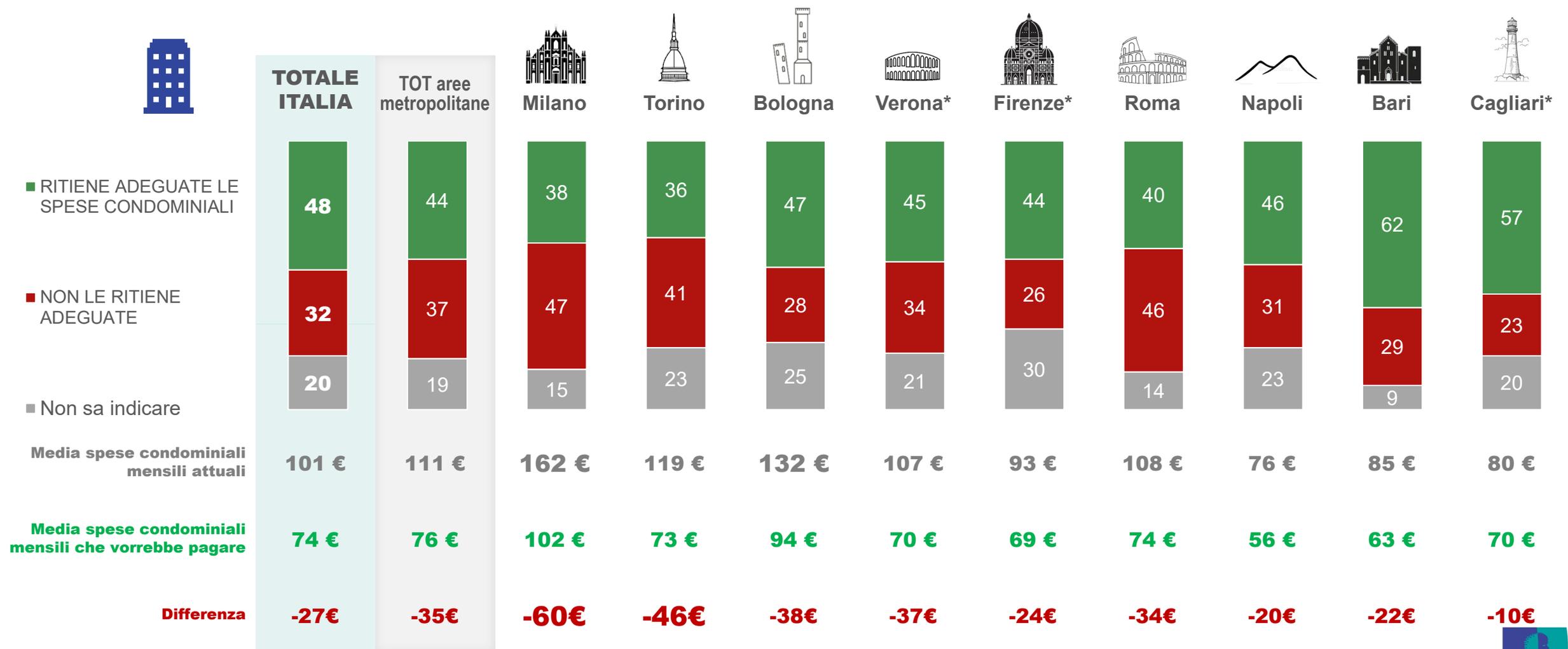
# TRA LE GENERAZIONI EMERGONO IMPORTANTI DIFFERENZE NEI MOTIVI DI INSODDISFAZIONE PER LE RIUNIONI CONDOMINIALI

I Boomers lamentano soprattutto l'assenteismo e, in netta contrapposizione con la Gen Z, la scarsa frequenza delle assemblee; i Millennials e la Gen X l'orario inadeguato. La Gen Z più di tutte soffre della modalità in presenza delle riunioni



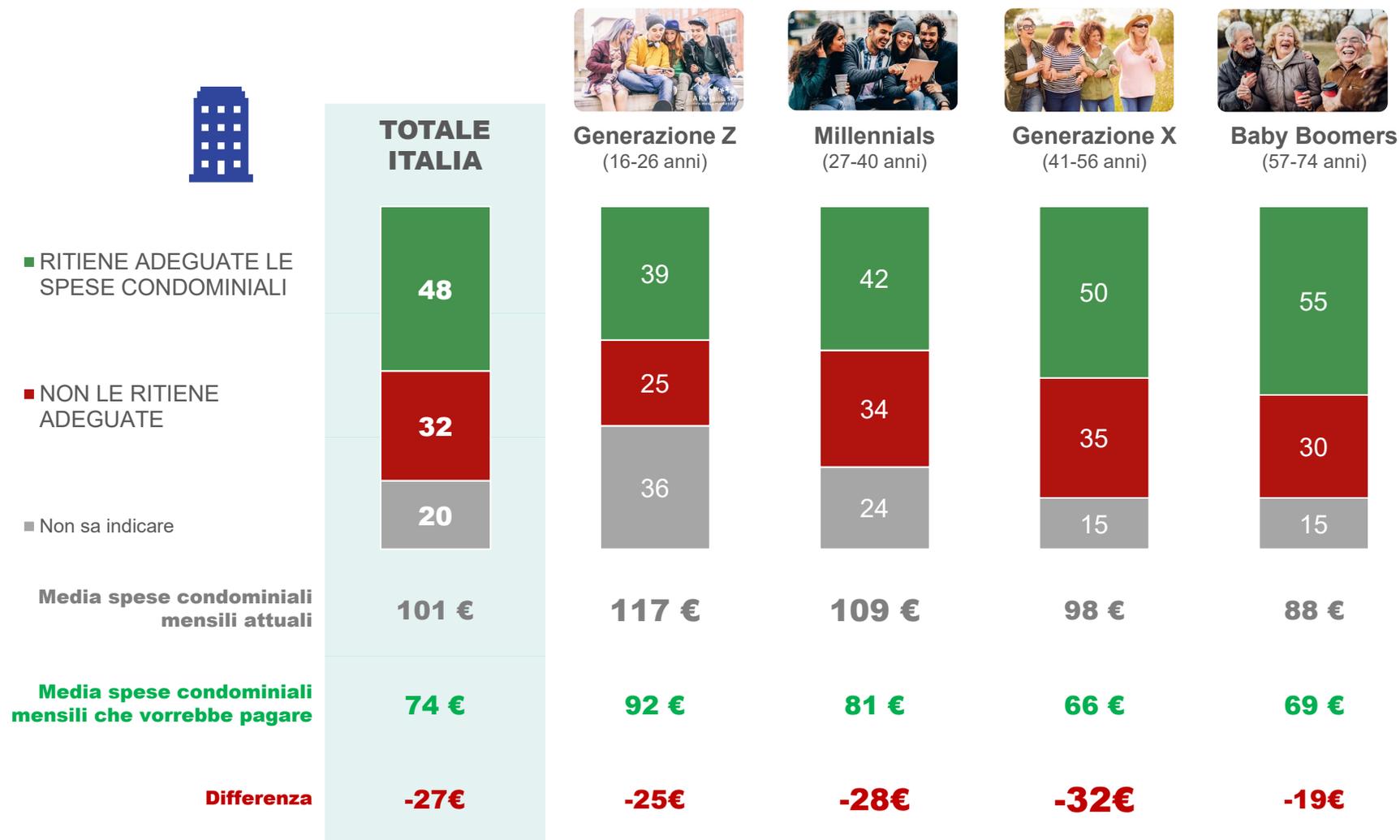
# LE SPESE CONDOMINIALI AMMONTANO IN MEDIA A CIRCA 100€ MENSILI E 1 ITALIANO SU 3 NON LE RITIENE ADEGUATE; SPESE SOPRA MEDIA PER MILANO E BOLOGNA

Tutte le città vorrebbero pagare spese inferiori alle attuali. In primis Milano, i cui abitanti vorrebbero pagare quasi il 40% in meno (60€ mensili in meno), ed allinearsi alla media nazionale



# TRA LE GENERAZIONI, SONO SOPRATTUTTO I PIÙ GIOVANI A SOSTENERE SPESE CONDOMINIALI PIÙ ELEVATE

La Gen X è quella che vorrebbe pagare di meno: idealmente 66€ mensili



# Key Points

# 04

# KEY POINTS – LA VITA CONDOMINIALE DEGLI ITALIANI #1

## I RAPPORTI DEGLI ITALIANI CON I VICINI DI CASA

- **Oltre 7 italiani su 10 hanno situazioni abitative che richiedono di relazionarsi con vicini e condomini.** Nelle aree metropolitane in particolare, quasi 7 italiani su 10 **vivono in condomini**, con maggiore incidenza a Milano e Napoli. Case/ville indipendenti sono, invece, presenti soprattutto a Verona e Firenze. In particolare, è a Milano e a Roma che si concentra la maggiore densità abitativa, città in cui i condomini sono composti dal maggior numero di famiglie.
- **La relazione degli italiani con i vicini è frequente solo per 4 su 10** (il 37% indica circa una volta a settimana), mentre 2 italiani su 10 non hanno proprio 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. Tra le generazioni, i giovani Gen Z hanno le frequentazioni più assidue, seguite dai Baby Boomers, mentre i Millennials sono i più «schivi».
- **Ma, nelle relazioni di vicinato non tutto procede sempre per il meglio: 1 italiano su 3 ha avuto almeno una lite o accesa discussione con i vicini, e quasi 1 su 6 anche più volte. È Napoli la città che emerge come più litigiosa** tra le aree metropolitane, **seguita da Roma**. Le città in cui le relazioni risultano più armoniose sono, invece, Firenze, Milano e Verona. Nelle fasce di età, sono i giovani Gen Z – che hanno anche le interazioni più frequenti con i vicini - ad avere avuto più frequentemente liti/discussioni, mentre i Boomers sono i più «pacifici».
- **Quali sono i motivi per cui gli italiani rompono l'armonia di vicinato? I primis i rumori molesti o in orari inadeguati/del silenzio (29%) e i comportamenti «sgraditi» dei vicini (27%).** Il **parcheggio selvaggio** dei mezzi di trasporto è un motivo di lite soprattutto a **Napoli** (3 su 10 vs 20% di media Italia), mentre a **Bari** è il mancato o ritardato **pagamento delle spese condominiali**. La **gestione degli animali domestici** genera discussioni soprattutto a **Roma** (21% vs 14%), mentre a **Milano è la gestione delle biciclette a creare dissapori** (14%, più del doppio della media nazionale), assieme al **servizio di portineria**. A **Torino** le discussioni nascono più della media per la **gestione della raccolta differenziata** e **l'ostruzione del passaggio** nell'atrio/pianerottolo (con passeggini, monopattini, ecc.). A Verona e Firenze, si discute più della media anche per gli interventi e spese del condominio, ma anche per la manutenzione del giardino. Tra le generazioni, un quarto della Gen X si lamenta del parcheggio «selvaggio» dei mezzi di trasporto, mentre **per la Gen Z è motivo di lite anche la gestione delle biciclette**. Quasi un Boomer su quattro segnala, invece, i ritardi nel pagamento delle spese condominiali.

# KEY POINTS – LA VITA CONDOMINIALE DEGLI ITALIANI #2

## LA GESTIONE DEL CONDOMINIO

- **1 italiano su 2 non è soddisfatto del proprio amministratore di condominio.** I romani sono i più scontenti, mentre Bologna e Cagliari sono le città con le valutazioni più positive. Tra le generazioni sono i Boomers i più soddisfatti dell'amministratore, mentre Gen X e Millennials sono i più critici.
- **I principali motivi di insoddisfazione sono legati alla scarsa capacità propositiva dell'amministratore per la risoluzione dei problemi/esigenze 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, Napoli e Bologna, quella per la scarsa reperibilità dell'amministratore a Milano e Firenze, mentre Torino e Firenze percepiscono una scarsa trasparenza nelle attività. Napoli e Cagliari, invece, segnalano le scarse capacità organizzative dell'amministratore, mentre la gestione economica risulta poco soddisfacente a Torino e Bologna. La metà dei Boomers lamenta la scarsa propositività dell'amministratore e il suo scarso orientamento verso le esigenze dei condomini, posizione quest'ultima condivisa con la Gen Z; Millennials e Gen X criticano soprattutto la gestione amministrativa.
- **Il tema della gestione del condominio è importante per gli italiani, che infatti partecipano numerosi alle assemblee condominiali** (il 72% partecipa, di cui il 49% sempre/quasi sempre). **Le città più attive sono Bari e Bologna**, dove almeno 6 condomini su 10 prendono parte alle assemblee quasi sempre. **Le città più assenteiste, invece, sono Milano e Verona**, dove un terzo non partecipa quasi mai alle riunioni condominiali. I Boomers sono i più assidui partecipanti, mentre i più assenteisti sono Gen Z e Millennials.
- **Le riunioni di condominio attualmente si svolgono principalmente in presenza** (77% degli italiani), **che risulta anche la modalità preferita** (64%), **anche se 2 italiani su 10 le preferirebbero a distanza** (meeting on-line). In particolare sono soprattutto i milanesi, ma anche i romani a preferire maggiormente le riunioni on-line. Millennials e Gen X, più outdoor e impegnati al lavoro durante la giornata, evidenziano il maggiore interesse per la modalità a distanza tra le generazioni.
- **Complessivamente solo 2 italiani su 10 si dicono pienamente soddisfatti delle riunioni di condominio** 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. Scontenti anche i Millennials e la Gen X, mentre i Boomers sono i più appagati.

# KEY POINTS – LA VITA CONDOMINIALE DEGLI ITALIANI #3

## LA GESTIONE DEL CONDOMINIO - segue

- **Il motivo di insoddisfazione principale per le riunioni di condominio è l'assenteismo da parte dei condomini (37%), evidenziato soprattutto a Firenze, Torino e Napoli.** Nelle aree metropolitane del Sud (Napoli e Bari), è soprattutto la difficoltà di dialogare civilmente e la mancata mediazione da parte dell'amministratore in caso di discussioni a generare insoddisfazione. A Bologna e Roma si lamenta soprattutto la scarsa flessibilità (orario inadeguato e modalità in presenza).
- **Un motivo rilevante di insoddisfazione è anche la scarsa frequenza delle assemblee (34%), citato soprattutto dai Boomers (48%) che sono in netta contrapposizione con la Gen Z, che invece è molto sotto media su questo aspetto (6% vs 34%).** 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.
- **Ed infine, il tema delle spese condominiali che, nelle dichiarazioni degli italiani, ammontano in media a circa 100€ mensili e che sono ritenute inadeguate da 1 italiano su 3.** Milano e Bologna dichiarano spese mensili sopra media, rispettivamente di 162€ e 132€. Tutte le città vorrebbero – naturalmente - pagare spese condominiali inferiori alle attuali, in primis Milano, i cui abitanti vorrebbero pagare quasi il 40% in meno (60€ mensili in meno), così da allinearsi alla media nazionale. Anche Torino vorrebbe una riduzione consistente delle attuali spese (quasi 50€ mensili in meno).

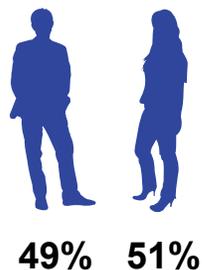
# Appendice:

## Profilo del campione

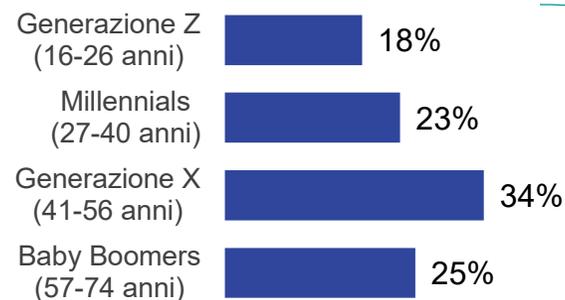
05

# CARATTERISTICHE DEL CAMPIONE (1/2)

## Genere

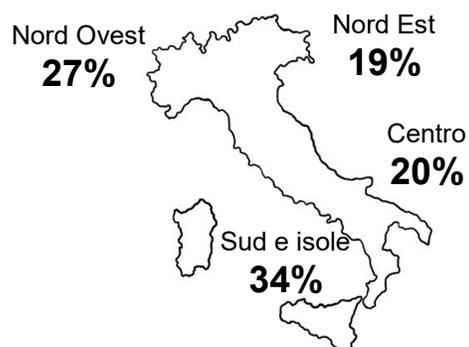


## Età

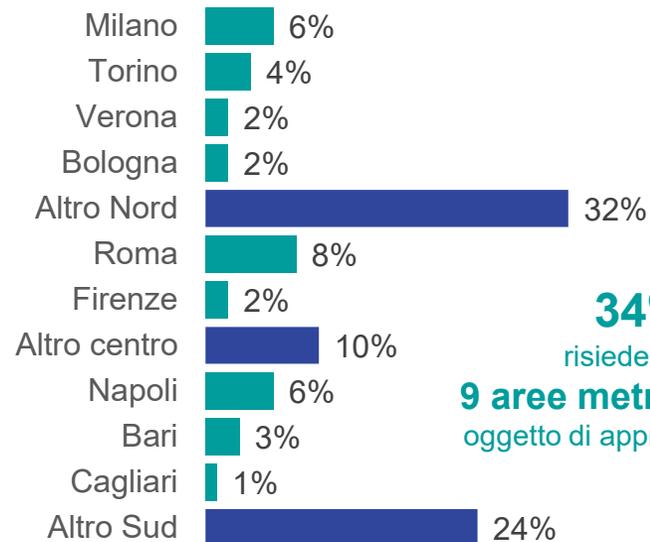


Età media  
**44 anni**

## Aree Geografiche

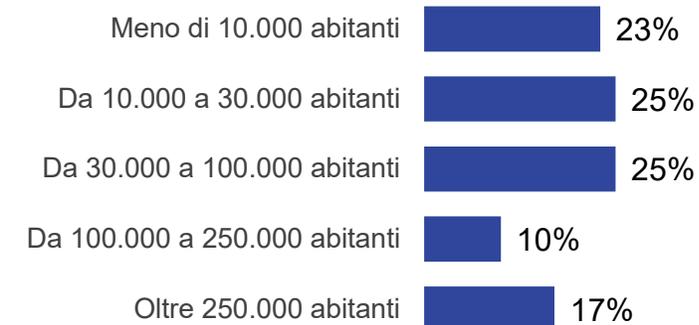


## Aree Metropolitane



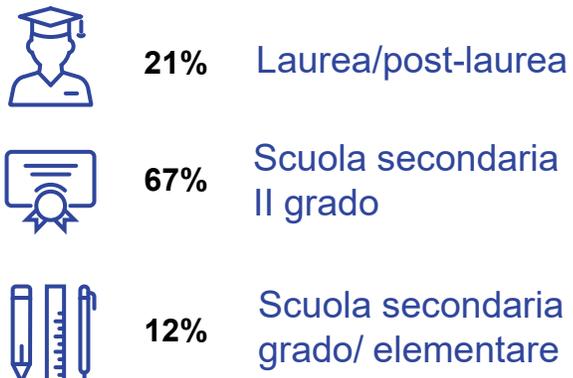
**34%**  
risiede nelle  
**9 aree metropolitane**  
oggetto di approfondimento

## Ampiezza Centro



# CARATTERISTICHE DEL CAMPIONE (2/2)

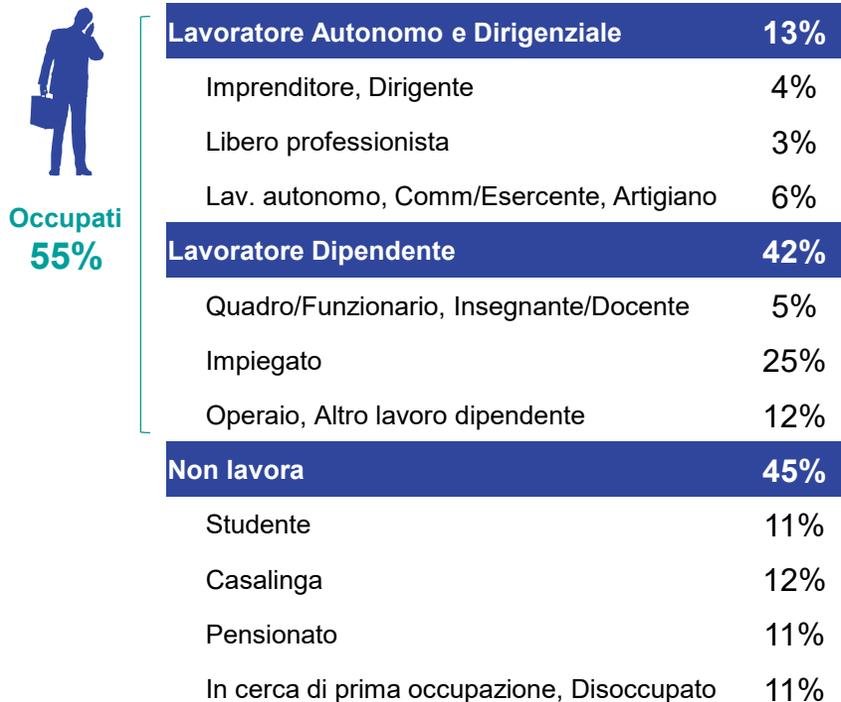
## Titolo di Studio



## Tenore di Vita



## Professione



## Con chi vive

