

## L'INTERVISTA

Noto esperto di diritto condominiale a Firenze e in Toscana, avvocato e giornalista, cura una rubrica su Radio Toscana e da poco sul nostro settimanale. «Il nostro primo ruolo è orientare e dare un buon parere, non coltivare le cause, ma i buoni rapporti»

DI GIUSEPPINA CIULLO

Secondo l'Anammi, l'Associazione nazionale amministratori d'immobili, sono circa un milione le liti condominiali in Italia ogni anno, quasi 500.000 quelle che approdano in tribunale. Grande esperto di diritto condominiale a Firenze e in Toscana è Luca Santarelli, avvocato, giornalista, curatore di una rubrica molto seguita su Radio Toscana e da poco anche sul nostro settimanale, autore del libro *Manuale di sopravvivenza in condominio. Le soluzioni ai problemi ricorrenti* (Maggioli editore, pagine 252, euro 26), una guida pratica nata proprio dalla sua lunga esperienza nel settore, che in modo chiaro e comprensibile, cerca di fornire la chiave per risolvere i problemi più ricorrenti. Abbiamo incontrato Luca Santarelli nel corso dell'affollata presentazione del libro, sabato 16 marzo, nell'Antica canonica di San Giovanni a Firenze: «Il diritto condominiale fa parte del diritto immobiliare ma è una materia che richiede una forte specializzazione perché, nonostante gli articoli del Codice civile destinati al condominio siano solo 23, in realtà interagiscono con tutte le altre norme, ma prima di tutto con la psichiatria, con la filosofia, basti pensare a quello che esprimono gli occhi o il corpo mentre ci parliamo. Le assemblee di condominio sono un cocktail di tutto questo, a mio avviso è molto importante per poter esercitare bene la professione continuare ad avere la sensibilità pensando che il nucleo, il Dna del diritto condominiale è l'uomo». **Avvocato Santarelli, perché ha deciso di specializzarsi proprio**



Luca Santarelli nel corso della presentazione del libro a Firenze. A lato, la copertina del volume

## Luca Santarelli: «In condominio c'è più rabbia che rispetto»

### in diritto condominiale?

«Il condominio a mio avviso è l'emblema di quello che era una volta l'uomo: veniva prima del diritto, della legge e della politica, quando nel Medioevo abbiamo iniziato a codificare, è stato fatto perché bisognava che fosse dato un miglior tenore di vita e migliori regole all'uomo, io mi sono appassionato perché è un diritto con una forte componente umana. Tempo fa, dopo un convegno a Roma, mi ha scritto un partecipante: "Lei è un professionista che riesce a dare umanità al diritto", ha perfettamente colto nel segno, se noi professionisti riuscissimo a dare umanità al diritto, anche noi avvocati faremmo discutere meno le persone perché il nostro primo ruolo è orientare e dare un buon parere, non coltivare le cause, ma i buoni rapporti».

### In tutti questi anni quante sono le persone che si sono rivolte a lei?

«Io mi occupo di diritto condominiale sia come avvocato ma anche come giornalista

nell'ambito di alcuni settimanali, quotidiani ed editori giuridici, i casi che ho affrontato si possono enumerare nell'ordine di 10.000, forse anche di più. L'esperienza che spesso mi viene riconosciuta è stata fatta in trincea, perché nessun manuale di diritto condominiale ti può dare la conoscenza come la pratica quotidiana».

### Quali sono i casi più ricorrenti?

«Possiamo dividerli in due categorie: le controversie che hanno una componente giuridica e quelle che non ne hanno, le seconde sono la predominanza; ma anche tra le cause che hanno un'analisi tecnico giuridica concreta, sono ancora di meno quelle che hanno un valore importante. Analizzando le motivazioni sull'insorgere delle cause, spesso sorgono per delle acredini personali tra le persone, per delle antipatie, ma altre volte sorgono perché gli amministratori non sono in grado di essere autorevoli e credibili agli occhi

dei condomini. Un bravo amministratore, nell'ambito del condominio, usando un termine biblico, deve "proferire verbo", non voglio sembrare blasfemo. Quando dice qualcosa deve essere così credibile, che previene le liti o le sedita, senza assecondare l'uno o l'altro condominio e questo purtroppo non sempre succede».

### Ci può raccontare qualche aneddoto particolare capitato nel corso della sua carriera?

«Ne ho tantissimi, di tutti i tipi. Ricordo il caso di una signora, molto curata, che è venuta nel mio studio, lamentando una serie di problemi con il vicino: siepe, barbecue etc., le ho chiesto di analizzare un problema per volta, partendo dalla siepe e lei mi ha risposto con le lacrime agli occhi: "Avvocato, glielo dico con il cuore in mano, mentre camminavo in giardino mi è caduta una tanica di acido, la siepe non esiste più", questo è l'esempio devastante dell'uso arbitrario delle proprie ragioni». **Trova che dopo il Covid si sia**

### acuito lo scontro con il prossimo?

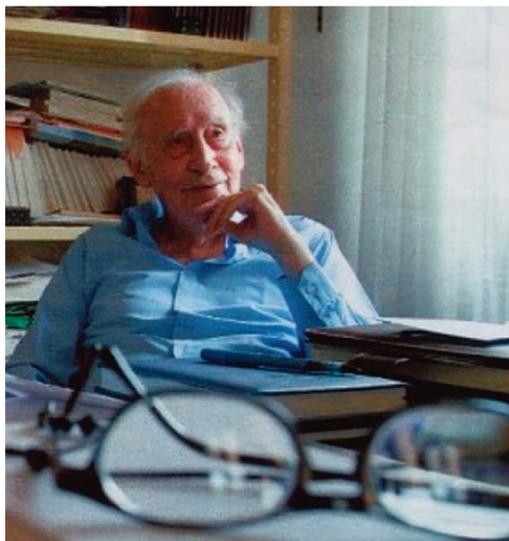
«Dalla fine della pandemia sto girando l'Italia con dei cicli di conferenze sul ruolo sociale dell'amministratore, sul concetto di solidarietà condominiale. Qualcuno ha pensato che l'esperienza del Covid potesse migliorarci, non è così. Oggi nei condomini c'è molta chiusura, la predisposizione alla rabbia piuttosto che all'armonia, nella vita non ci si può amare tutti, però ci si può rispettare. Il condominio deve essere una mini-comunità dove deve prevalere il rispetto. Nel libro c'è tutta una sezione dedicata alla cronaca nera, con fattispecie molto serie e preoccupanti».

### Qual è la sua esperienza personale in condominio?

«Vivo in un condominio un po' particolare, ho cambiato personalmente l'impresa di pulizie facendo risparmiare ai miei vicini il 52%, ciò nonostante, i condomini sono contenti dell'amministratore, che non sono io».

## La Passione di Mario Luzi il 29 marzo su Radio Vaticana

Fu scritta dal poeta per la Via Crucis presieduta da Giovanni Paolo II nel 1999



La Passione di Mario Luzi, che raccoglie i versi scritti dal poeta per la Via Crucis presieduta dal Santo Padre Giovanni Paolo II nel 1999, sarà letta da Simon Domenico Migliorini (foto piccola) e trasmessa da Radio Vaticana il 29 marzo, Venerdì Santo, durante la trasmissione «Indovina chi viene a pranzo», condotta da Rosario Tronolone. La prima parte andrà in onda dalle 13,30 alle 14; la seconda parte dalle 14,11 alle 14,30. Simon Domenico Migliorini conobbe Mario Luzi nel mese di gennaio del 2000 quando il grande poeta italiano volle affidargli la sua opera perché ne fosse realizzata una versione teatrale. Ne è nato così uno spettacolo che nel corso degli anni è stato più volte portato in scena da Migliorini. Tra le varie rappresentazioni e letture è da ricordare, nel 2012, quella nella Cattedrale di Santa Maria Assunta a Volterra con l'accompagnamento del Coro londinese «Hendon St. Mary» diretto da Richard Morrison. «La Passione di Mario Luzi - dichiara Simon Domenico Migliorini - rappresenta una tappa importante della mia carriera artistica. Ogni volta che la

metto in scena o che ne affronto la lettura riaffiorano intense sensazioni e ricordi indelebili. Non dimenticherò mai l'incontro, voluto da Luzi che mi accolse con molta gentilezza e cordialità nella sua casa la cui semplicità mi stupì. Mi sorprese poi la sua richiesta di rappresentare La Passione. Era un invito che certamente non mi aspettavo e che mi riempì di gioia». Luzi ha scritto quest'opera «con la tecnica tipica di tutti i suoi lavori teatrali - spiega Migliorini - lo ha immaginato come un lungo monologo in un linguaggio ritmico, talvolta racchiuso nella metrica formale, talvolta libero. Nei nostri lunghi colloqui sulla sua opera espresse il desiderio, che ho sempre rispettato, che il testo fosse reso con una recitazione alta, una chiarezza di stile tale da esprimere con pienezza la profondità e la potenza drammatica del contenuto poetico. In tal senso mi dette molte indicazioni che

ho pienamente condiviso e alle quali mi sono fedelmente attenuto». Un impegno professionale, ma soprattutto umano notevole che Migliorini «vive ogni volta con grande senso di responsabilità. La lettura di questi versi, per ciò che essi vogliono



significare, per la loro sublime bellezza e per la commozione che infondono, è assai coinvolgente e ogni volta produce emozioni indescrivibili». Simon Domenico Migliorini, attore e regista, è ideatore e fondatore del Festival Internazionale Teatro Romano Volterra di cui è direttore artistico da 22 anni. Nel corso della sua intensa attività sono molte le iniziative culturali e le rassegne teatrali di successo progettate e realizzate, tra le quali, nel 2023, «Gens Caecina, Teatro tra le Ville» e «D'Annunzio a Volterra» prodotto in occasione della ricorrenza del 160° anniversario della nascita di Gabriele D'Annunzio.