

L'INDAGINE TECNOBORSA 2014: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE IL CONDOMINIO

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

La vita condominiale dopo la recente riforma tra partecipazione, aggiornamento e grado di soddisfazione

1. Introduzione

Da un anno a questa parte i condominii italiani sono al centro dell'attenzione dopo l'entrata in vigore della nuova riforma e **Tecnoborsa** nei *QEI* ha già trattato questo tema¹ e lo affronta nuovamente nel presente capitolo e anche nel presente numero, grazie ai contributi di Confedilizia². La sezione dell'Indagine 2014 che riguarda le famiglie italiane e il proprio condominio è stata incentrata sull'assemblea come organo principe delle decisioni condominiali e sull'amministratore del condominio come figura centrale e garante della buona conduzione amministrativa e non solo dello stabile a lui affidato.

Infatti, una delle peculiarità del nostro Paese consiste nel fatto che gran parte della popolazione vive in un condominio e il fenomeno è particolarmente significativo per i principali centri urbani dove si è diffuso soprattutto negli ultimi anni a seguito delle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico. Un passaggio che si è rivelato delicato, specie in questo periodo di crisi, poiché ex inquilini, ora diventati condomini, si trovano ad affrontare spese condominiali straordinarie spesso dettate da adeguamenti di legge come la certificazione energetica o le norme sulla sicurezza degli impianti. Inoltre, quasi a corollario della riforma e sempre nell'ottica di snellire le procedure che regolano la vita condominiale il legislatore con il "*decreto del fare*" ha reintrodotta, dal 21 settembre 2013, l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione nelle eventuali controversie; i punti di forza della mediazione consistono fundamentalmente nei tempi (oltreché nei costi), poiché il procedimento non può superare i tre mesi, ed è quindi un importante strumento per favorire l'accordo nei condominii.

In definitiva la riforma ha inteso garantire il buon andamento dei condominii, a tutela delle famiglie, obbligando l'amministratore a una maggiore competenza e trasparenza. Infatti, maggiori oneri ricadono ora sulla figura dell'amministratore: dall'obbligo della raccolta dei dati catastali di ciascuna

¹ Cfr. "*QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di Tecnoborsa*", N. 18, Gennaio/Giugno 2013 Cap. III.

² Cfr. "*QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di Tecnoborsa*", N. 20, Gennaio/Giugno 2014 Cap. I.

unità immobiliare alla verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e della salvaguardia degli stessi; dall'obbligo di perseguire le morosità pena la decadenza del proprio incarico fino alla responsabilità penale nel caso di omessa vigilanza e/o intervento, etc.

Certamente la riforma deve ancora entrare nella cultura generale e la sua applicazione deve trovare ancora quel pieno compimento il che consentirà anche di apportare migliorie future.

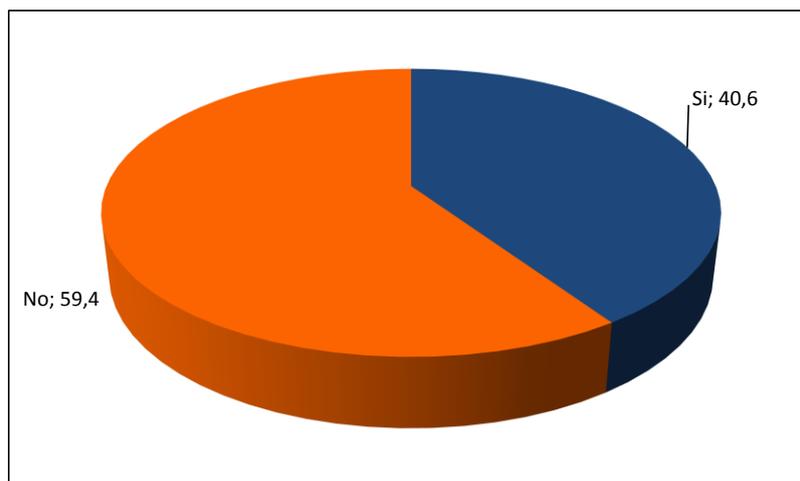
2. Condominio e assemblee condominiali

Circa il 40% delle famiglie italiane vive in abitazioni facenti parte di un condominio, e si tratta, dunque, di una realtà molto diffusa sul nostro territorio (*graf. 1*); in particolare, decisamente sopra tale media spiccano il Friuli Venezia Giulia, la Liguria, il Lazio e la Basilicata, mentre Val d'Aosta e Veneto sono le regioni in cui il fenomeno è meno rilevante.

GRAFICO 1

FAMIGLIE RESIDENTI IN CONDOMINIO

(val. %)



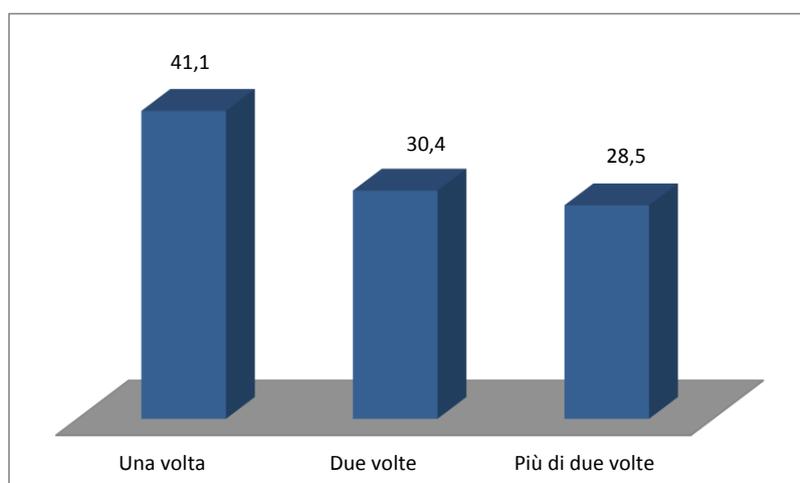
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

L'organo preposto per tutte le decisioni condominiali è l'assemblea di condominio che di solito si riunisce una volta l'anno per l'approvazione del bilancio ma può essere convocata più volte, eventualmente anche in seduta straordinaria; a tal proposito risulta prevalente la singola convocazione nel 41,1% dei condomini, il 30,4% nel caso di doppia convocazione e il 28,5% per i casi più frequenti (*graf. 2*). Quanto a tale frequenza spicca il Centro-Sud, la Sicilia *in primis* come numero di convocazioni.

GRAFICO 2

CONVOCAZIONI ASSEMBLEE CONDOMINIALI

(val. %)



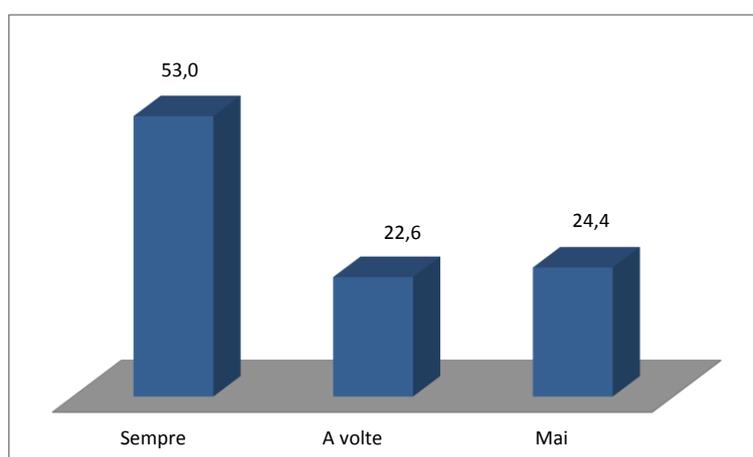
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Anche la partecipazione dei condomini risulta assidua per oltre il 50% delle famiglie intervistate, ma c'è circa un quarto che frequenta sporadicamente e un ulteriore quarto che si segnala per assenza (graf. 3).

GRAFICO 3

PARTECIPAZIONE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

3. La riforma del condominio

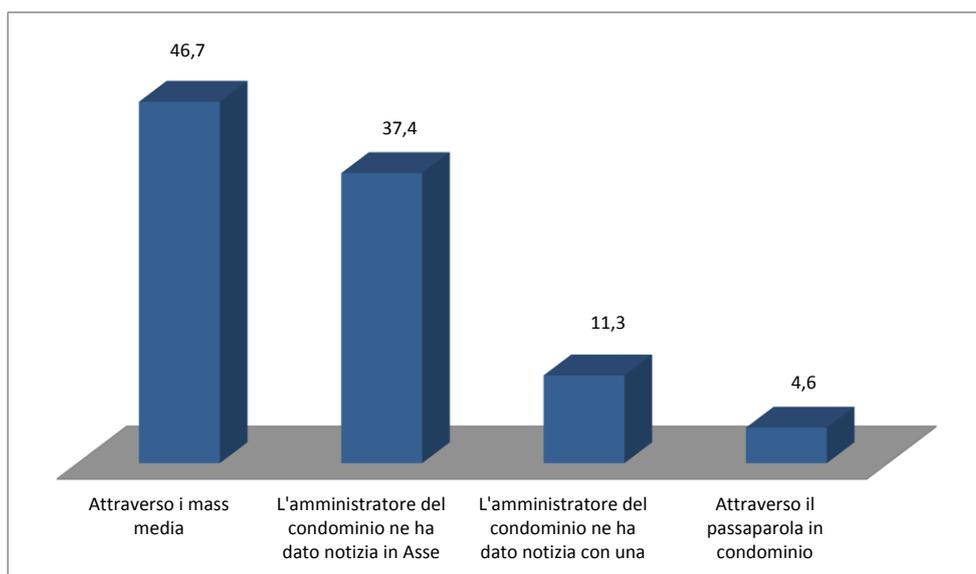
Il 18 giugno 2013 è entrata in vigore la nuova riforma del condominio e, a circa un anno di distanza, solo il 48,9% delle famiglie ha dichiarato di conoscerla. Tuttavia, i più informati risultano

averne avuto notizia dagli organi d'informazione (46,7%), oppure da fonti condominiali: il 34,7% in assemblea, l'11,3% tramite circolare dell'amministratore e il restante 4,6% attraverso il passaparola tra condomini (graf. 4).

GRAFICO 4

CANALI DI INFORMAZIONE SULLA RIFORMA CONDOMINIALE

(val. %)

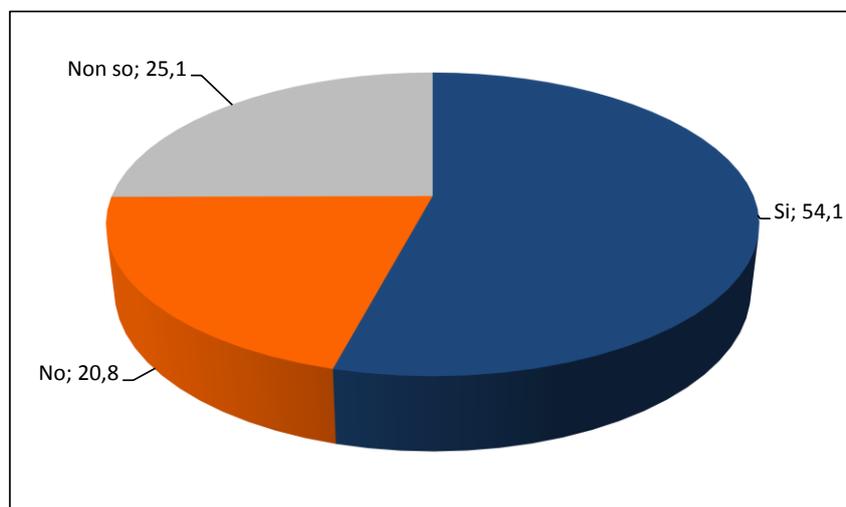


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Molto interessante è il dato sull'applicazione di alcune norme in ambito condominiale: il 54,1% ne dichiara il loro recepimento, sempre a fronte di un 25,1% disinformato e di un 20,8% che ne denuncia il mancato recepimento (graf. 5). Sotto il profilo geografico le regioni più sollecite sono state la Liguria, la Toscana e il Lazio, decisamente sopra la media.

GRAFICO 5

ADOZIONE DELLE NUOVE NORME ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO
(val. %)



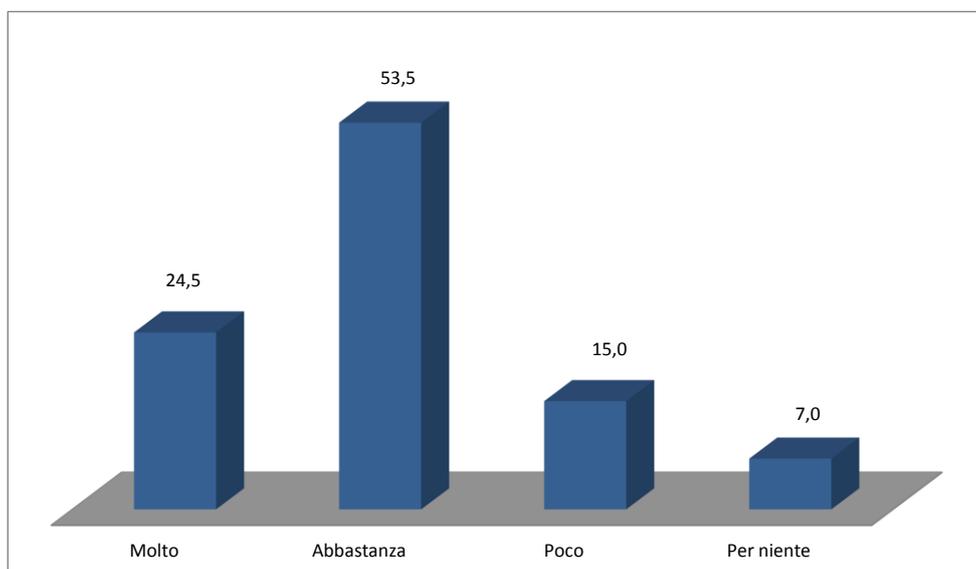
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

4. L'amministratore e l'andamento del condominio

Le famiglie residenti in condomini curati da un amministratore per un 78% si dichiarano molto o abbastanza soddisfatte di chi le gestisce e, in definitiva, solo un 7% è totalmente insoddisfatto (*graf. 6*). Calabria e Molise risultano le due regioni in cui il grado di soddisfazione è decisamente elevato.

GRAFICO 6

GRADO DI SODDISFAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRATORE
(val. %)

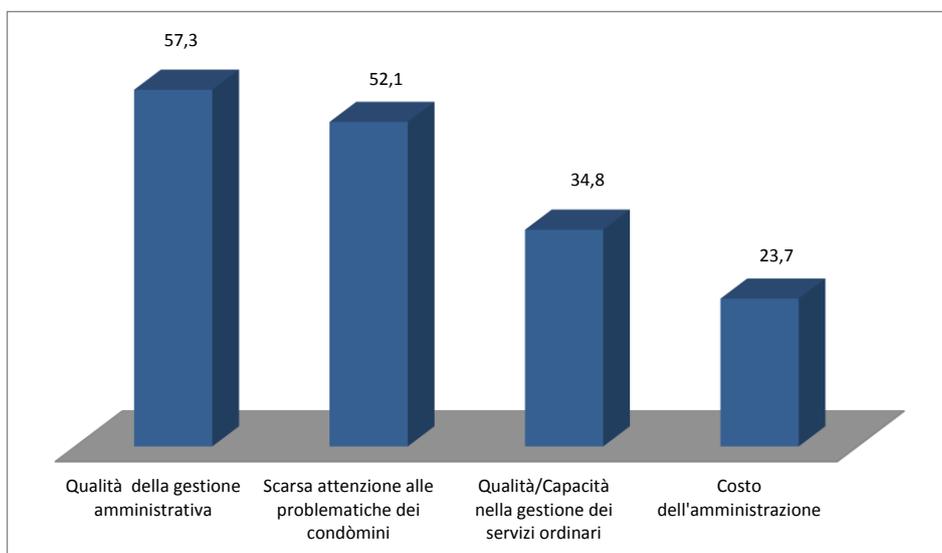


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Da un *focus* sul 22% di coloro che si sono dichiarati poco o per niente soddisfatti dell'amministratore è emerso che è nella gestione dei servizi ordinari che si gioca buona parte del consenso (57,3%), unitamente alla scarsa attenzione verso le problematiche dei singoli condomini (52,1%); inoltre, la qualità della gestione amministrativa influisce negativamente per un 34,8% e, infine, pesa per un 23,7% il costo dell'amministrazione stessa (*graf. 7*). A causa di ciò il 61,4% degli insoddisfatti vorrebbe sostituire l'attuale amministratore del proprio condominio, contro un 20,2% di indecisi e un 18,4% di contrari malgrado tutto.

GRAFICO 7

MOTIVI DI INSODDISFAZIONE VERSO L'AMMINISTRATORE (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

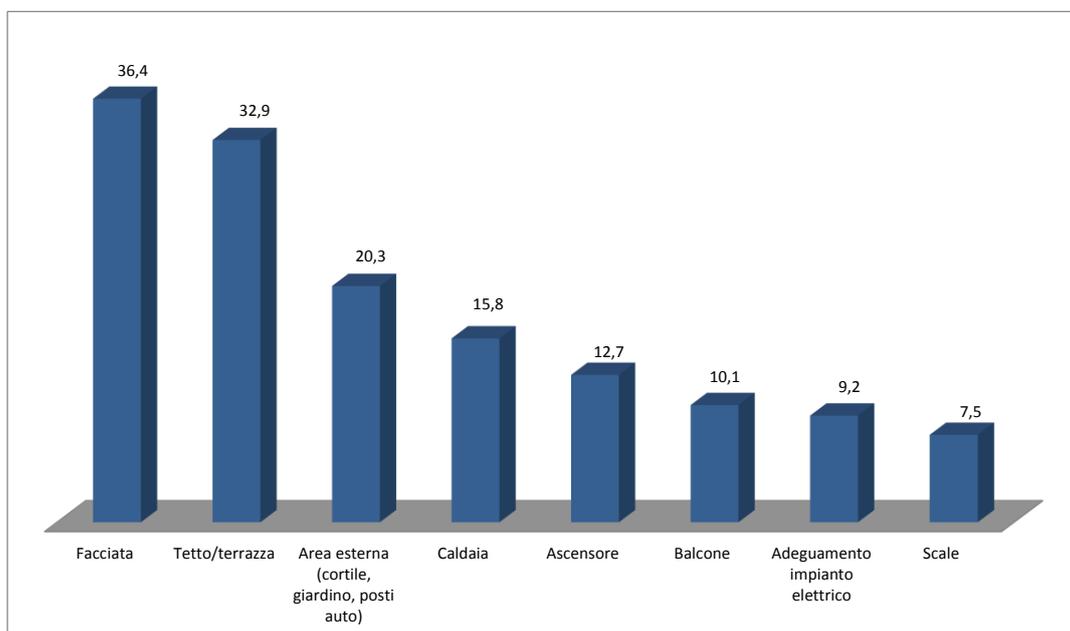
Complessivamente, gli intervistati affermano per un 75,6% che nel proprio condominio non vi sono contenziosi in corso, mentre il 16,4% afferma di sì e un 8% lo ignora. Ciò non deve trarre in inganno per quanto riguarda la pace condominiale, poiché il presente dato si riferisce a cause che coinvolgono esclusivamente l'intero condominio. Ciò non toglie che risulta pur sempre una certa litigiosità tra condòmini.

5. Ristrutturazione e sicurezza nei condominii

E' stato chiesto alle famiglie intervistate se il proprio condominio, nel triennio 2011-2013, ha provveduto a effettuare lavori di ristrutturazione ed è risultato che ben il 35,6% ha effettivamente eseguito tali opere. In particolare, hanno riguardato la facciata (36,4%), il tetto/terrazza (32,9%), le aree esterne (20,3%) e la caldaia del riscaldamento centralizzato (15,8%); seguono in misura minore ascensore, balconi, impianto elettrico e scale (*graf. 8*).

GRAFICO 8

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI CONDOMINIALI EFFETTUATI (val. %)

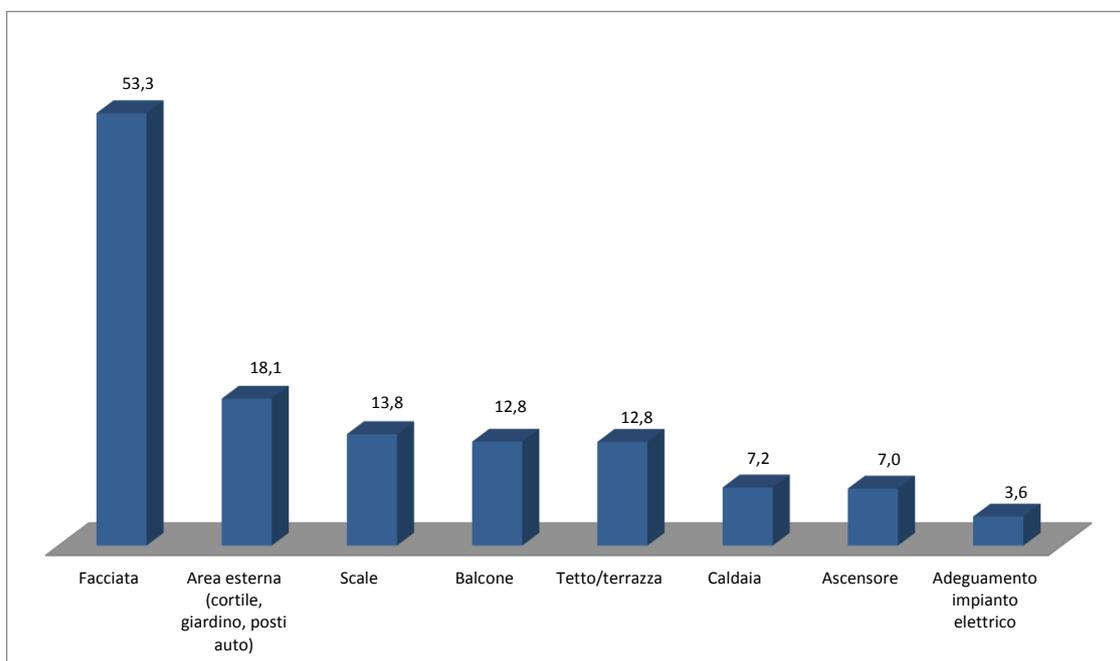


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Probabilmente favorite dal protrarsi delle agevolazioni fiscali, anche a livello previsionale un 20,3% di famiglie dichiara l'intenzione di avere in programma di eseguire ristrutturazioni nel proprio edificio nel prossimo triennio e anche qui la facciata prevale al 53,3%, seguita con notevole divario dalle aree esterne al 18,1%, dalle scale al 13,8% e dai balconi a pari merito con tetti/tezzazze al 12,8%; più marginali risultano caldaia, ascensore e impianto elettrico (graf. 9).

GRAFICO 9

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI CONDOMINIALI PREVISTI (val. %)



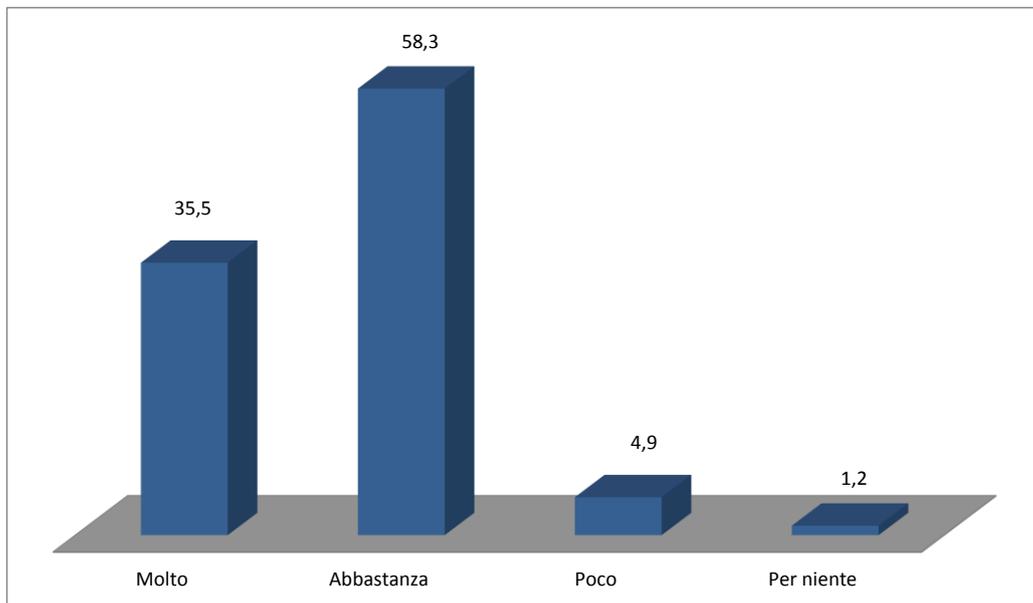
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Alla domanda circa l'adeguamento del condominio in materia di sicurezza degli impianti gli intervistati hanno risposto affermativamente al 93,8%, un dato elevato e, quindi, molto confortante grazie alla normativa vigente (graf. 10).

GRAFICO 10

ADEGUAMENTO SICUREZZA IMPIANTI CONDOMINIALI

(val. %)



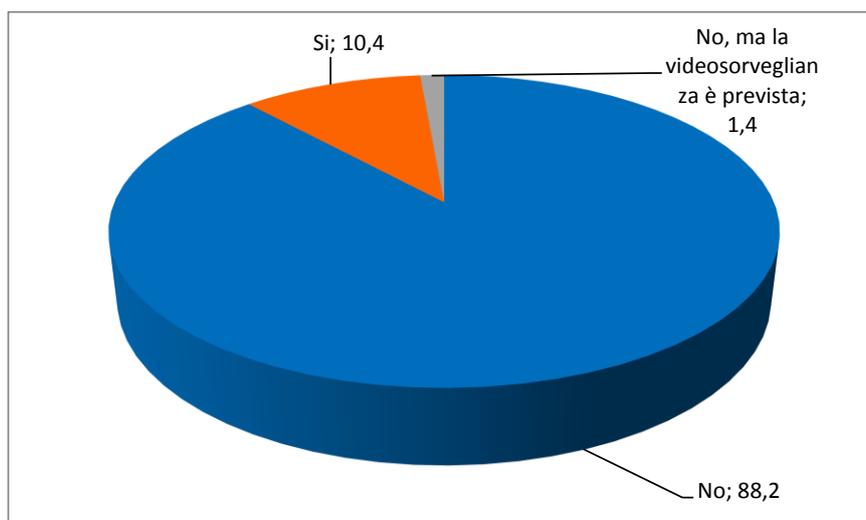
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Infine, quanto ai più attuali dispositivi di sicurezza, tra i quali è stata scelta la videosorveglianza, solo un 10,4% dei condomini risulta attualmente protetto con un 1,4% di intenzione circa l'installazione futura (graf. 11). Le regioni più sensibili a questo dispositivo sono risultate il Trentino Alto Adige, la Sicilia, la Campania e il Lazio con la Toscana.

GRAFICO 11

VIDEOSORVEGLIANZA

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

6. Conclusioni

La partecipazione alla vita condominiale delle famiglie italiane risulta piuttosto attiva: nel 2013 più della metà si è riunita in assemblea due o più volte e solitamente oltre il 70% partecipa alle stesse; tuttavia, nei confronti della recente riforma solo poco meno della metà risulta informata e, fatto ancora più particolare, molti ne sono venuti a conoscenza attraverso gli organi di informazione piuttosto che dai canali interni al condominio. Quanto all'adozione delle nuove norme, oltre la metà risponde affermativamente.

Per quanto riguarda più da vicino la figura dell'amministratore, mediamente questi registra un certo grado di soddisfazione il che significa che, malgrado le ricorrenti lamentele, i condomini sono abbastanza contenti di come è gestito il proprio stabile; tuttavia gli scontenti, oltre alla gestione scadente, spesso lamentano una scarsa attenzione verso le proprie problematiche, mentre solo un quarto scarso denuncia un elevato costo dell'amministrazione.

La presente Indagine, inoltre, mette in luce un discreto tasso di vertenze condominiali vere e proprie, da non confondersi con quelle tra singoli condomini. E' tuttavia preoccupante la crescita dei condomini che non pagano le rate delle spese comuni, probabilmente a causa della crisi attuale. Infatti, è in deciso aumento la quota di condomini morosi: uno su 4 non paga le rate del condominio e se nel 2009 i condòmini inadempienti in Italia erano il 20%, oggi tale percentuale è salita al 25%, come dichiarato, a maggio 2014, dall'Associazione Nazionale-europea Amministratori di Immobili. Un fenomeno presente soprattutto nelle grandi città, in particolare a Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova, e non solo nei quartieri popolari.

Di contro, sul fronte delle ristrutturazioni, dunque delle spese straordinarie, un'elevata percentuale di condominii ha effettuato, nel triennio appena trascorso, rifacimenti di facciate, tetti/terrazzi e/o aree comuni e oltre il 20% prevede di farne nel triennio 2014-2016. Infine, benché prevista dalla riforma e dagli incentivi fiscali, solo un 10% dei condominii si è protetto finora con dispositivi di videosorveglianza, probabilmente a vantaggio di dispositivi di sicurezza nei singoli appartamenti.

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: nord ovest, nord est, centro, sud e isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.400 casi

Metodo di contatto sistema Cati (*computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

Periodo di effettuazione delle interviste dal 28 gennaio al 10 febbraio 2014.