

COMUNICATO STAMPA**L'INDAGINE TECNOBORSA 2014****LE FAMIGLIE ITALIANE E IL CONDOMINIO****CON UN FOCUS SU ROMA**

a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Roma – 17 giugno 2014

Nell'ultimo periodo i condomini sono al centro dell'attenzione e **Tecnoborsa** affronta questo tema a un anno di distanza dall'entrata in vigore della nuova riforma. L'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; inoltre, è stato condotto un apposito approfondimento sulle famiglie romane.

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; a Roma il fenomeno riguarda il 32,2% delle 650 famiglie intervistate e il dato risulta più basso perchè, probabilmente, incidono una forte presenza di edilizia popolare e un hinterland con edifici di piccolo taglio.

Per quanto concerne più da vicino la vita condominiale l'organo preposto per tutte le decisioni 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 è risultata prevalere 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. Quanto a tale frequenza a Roma i valori sono rispettivamente: 43,5%, 26,3% e 30,1%.

Anche la partecipazione dei condòmini 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. A Roma i dati sono piuttosto simili.

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; anche a Roma sono il 49,8%. Tuttavia, i più informati risultano averne avuto notizia dagli organi d'informazione per un 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 condòmini. A Roma i dati sono rispettivamente: 45,2%, 32,7%, 13,5% e 8,7%.

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 la mancata applicazione; nella Capitale il dato per quanto riguarda la non adozione delle norme è più basso, al 16,3%, fatto abbastanza incoraggiante per una grande città.

Le famiglie residenti in condominii 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; Roma risulta in media.

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 condòmini (52,1% mentre a Roma è il 57,4%); inoltre, la qualità della gestione amministrativa influisce negativamente per un 34,8% e, infine, pesa per un 23,7% il costo dell'amministrazione stessa.

A causa di ciò il 61,4% degli insoddisfatti vorrebbe sostituire l'attuale amministratore del proprio condominio (a Roma sono il 63,8%), contro un 20,2% di indecisi e un 18,4% di contrari malgrado tutto.

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 (a Roma, il dato è del 19,1%) e un 8% lo ignora. Ciò non deve trarre in inganno per quanto riguarda la pace condominiale, poiché i presenti dati si riferiscono a cause che coinvolgono esclusivamente l'intero condominio il che non toglie che risulti pur sempre una certa litigiosità tra condòmini.

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; a Roma il dato è decisamente inferiore: 20,1%. 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. Nella Capitale sono prevalsi i lavori nelle aree esterne e alla caldaia, per un 33,3% a pari merito.

Probabilmente favorite dal protrarsi delle agevolazioni fiscali, anche a livello previsionale un 20,3% di famiglie ha in programma di eseguire ristrutturazioni nel proprio edificio nel prossimo triennio (a Roma si tratta solo dell'8,1%) 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.

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; Roma è abbastanza in linea con questa tendenza con il suo 91,4%.

Infine, quanto ai più attuali dispositivi di sicurezza - tra i quali è stata scelta la videosorveglianza - un 10,4% dei condomini risulta attualmente protetto ed è stato manifestato un 1,4% di intenzione circa l'installazione futura che, a Roma, arriva al 2,4%.



Ufficio Stampa Lucilla Scelba

Cell. 347.6945253 Tel. 06.57300710 - Fax 06.57301832

l.scelba@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it