

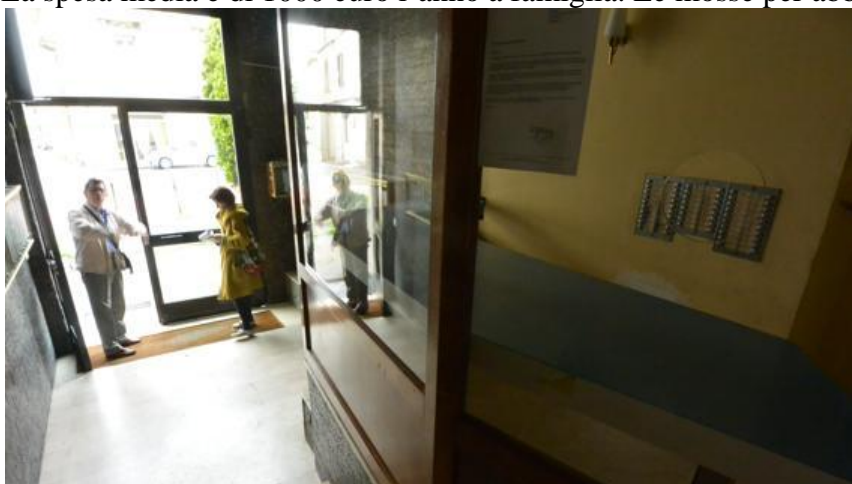
LA STAMPA

[TUTTOSOLDI](#)

12/05/2014 - l'inchiesta

Dall'amministratore all'energia Come risparmiare sul condominio

La spesa media è di 1000 euro l'anno a famiglia. Le mosse per abbassare i costi



SANDRA RICCIO

Le famiglie fanno sempre più fatica a pagare le spese del condominio. Un condomino su quattro oggi è moroso. Lo dicono i dati appena diffusi dall'Anammi, l'associazione nazionale degli amministratori di immobili. La crisi ha fatto lievitare il numero di chi si sottrae ai pagamenti che già nel 2009 era pari al 20% del totale (in tempi normali, la percentuale si aggira intorno al 10%). Il fenomeno è più diffuso in grandi città dove il costo della vita è più alto come a Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova.

La morosità non riguarda necessariamente quartieri poveri o a rischio delinquenza. I debiti condominiali crescono nei quartieri considerati agiati: ai Parioli di Roma come a San Babila a Milano o Posillipo a Napoli. Si tratta di zone in cui sono situati immobili di pregio, con costi di manutenzione e quote condominiali alte, che mettono in difficoltà gli attuali proprietari, i quali continuano ad abitare nella vecchia casa di famiglia, ma si accorgono di non poter contare sullo stesso tenore di vita di cui godevano nonni e genitori.

I tagli che abbassano la rata del condominio

Alcune voce di costo	Dove ridurre	Risparmio annuo
SULL'IMMOBILE		
Spese di manutenzione	Effettuare ogni anno le manutenzioni ordinarie evita salate spese straordinarie da pagare tutte in una volta	20% sui costi per i lavori finali
Efficientamento energetico	I sistemi che impediscono dispersioni, come gli infissi nuovi o i cappotti per l'isolamento termico, abbattano le spese	30-35% sul costo dell'energia
SUL RISCALDAMENTO		
Sistema centralizzato	Il distacco dal riscaldamento centralizzato per passare a una gestione autonoma dei termosifoni è una delle pratiche più vantaggiose per risparmiare sulla rata condominiale	30-35% sul costo dell'energia
SUI SERVIZI		
Compenso dell'amministratore	Chi si occupa dell'amministrazione percepisce una percentuale sui lavori straordinari che si può però limitare per contratto	10% sulla quota all'amministratore
Internet in comune	Alcuni provider offrono la possibilità di condividere la rete Internet	20-40% sulla bolletta

centimetri - LA STAMPA



La spesa più "evasa" è la quota condominiale da erogare ogni mese o ogni tre mesi all'amministratore per la gestione ordinaria del condominio. L'incasso, sempre più spesso, è ritardato oppure salta del tutto.

Ma quant'è la quota per il condominio? Secondo i dati Anammi, in media, ogni famiglia italiana deve affrontare una spesa di almeno 1.000 euro l'anno. Abbassare questa cifra si può. Molte famiglie hanno già iniziato da tempo la "spending review" del condominio. Il taglio più classico è sui costi per le pulizie degli spazi comuni o per la portineria. Per chi si occupa della materia non è però questa la strada che fa risparmiare di più. In cima ai tagli che danno davvero "soddisfazione" ci sono altre voci come quelle per l'energia e quelle per l'amministratore di condominio. Sotto gli 8 condomini non è necessario avere un amministratore e molte palazzine hanno iniziato a praticare il fai-da-te. Attenzione però agli errori che rischiano di diventare molto salati. Per questo ci sono polizze assicurative che tutelano da spiacevoli evenienze ma che vanno bene anche per proteggersi dai guai provocati dall'amministratore professionista, il più classico è la fuga con la cassa (sempre più frequente).

In questi ultimi anni si sono poi fatte largo anche nuove formule di spending review condominiale: c'è per esempio chi sfrutta le tecnologie di ultima generazione per dividere con gli altri condomini il costo della connessione a Internet. Uno scenario che in alcuni edifici di ultima generazione è già realtà. In alternativa si tratta di cercare sul mercato quei provider che riescono a fornire più banda all'edificio. Il risparmio sulla bolletta è notevole e può arrivare anche al 40% della somma annuale da pagare per la rete o per la telefonia fissa.

Non ci sono soltanto i tagli sulle spese però. Ultimamente si stanno sviluppando anche nuove pratiche di risparmio. Alcuni amministratori di condominio, per esempio, offrono convenzioni e carte convenzionate con i negozi del quartiere che consentono di tenere per sé una quota sulla spesa

fatta in panificio o dal fruttivendolo. Il bonus viene conteggiato direttamente sul conto del condominio e alleggerisce il peso dell'esborso annuo.

Il vero risparmio riguarda però l'immobile. L'efficientamento energetico attraverso giusti sistemi di isolamento o con sistemi di infissi più moderni può portare a un taglio dei costi del 30-35% - spiega Roberto Busso, ad di Abaco team (Gruppo Gabetti) -. Anche riconsiderare il riscaldamento centralizzato per passare a una regolazione e una contabilizzazione autonoma porta a un taglio consistente di spesa che è superiore al 30% su una voce che rappresenta il 40% del bilancio annuo.

«E' poi fondamentale – continua Busso – pensare alla manutenzione ordinaria come a una forma di risparmio». Molti non ci pensano ma lasciare indietro interventi di regolare mantenimento e cura può portare a spese straordinarie da sborsare tutte in una volta che finiscono con l'affossare i conti del condominio.