

Condominio

Sondaggio Anammi: vita spericolata quella degli amministratori di condominio



01 Novembre 2023

In un'indagine tra i suoi 13mila iscritti, i professionisti raccontano le principali criticità: morosità, difficoltà di relazione tra vicini, lamentele dei condòmini e aggressività

Vita spericolata quella degli amministratori di condominio, tra social media onnipresenti, lamentele continue e morosità in aumento. È il quadro complicato che emerge dal sondaggio che l'Anammi, l'Associazione nazionale-europea Amministratori d'immobili, ha effettuato tra i suoi oltre 13mila iscritti. «Il condominio rappresenta il termometro socio-economico d'Italia - commenta Giuseppe Bica, presidente dell'Associazione -. Il nostro sondaggio interno nasce proprio nell'intento di mostrare da un lato le difficoltà dei condòmini, dall'altro quelle dei professionisti che gestiscono questo complicato microcosmo».

Per il 66,61% degli associati dell'Anammi, il condominio resta una comunità con pregi e difetti. Al contrario, il 33,39% lo ritiene un vero campo di battaglia. «Il nostro non è un mestiere semplice - spiega Bica - e in alcune aree del Paese è sicuramente più difficile esercitarlo. Tuttavia, dopo la riforma del condominio, competenza e professionalità sono obbligatorie. Ecco perché la maggioranza degli amministratori, pur riconoscendo le criticità, vede nel condominio una comunità, un gruppo sociale».

Le lamentele però non mancano. Per il 48% degli iscritti all'Anammi, la critica più diffusa riguarda i soldi: «Qui si spende troppo» è lo slogan preferito dai condòmini. Il 42,39% degli amministratori indica invece il cattivo rapporto con i vicini. «Nessuno rispetta le regole» è invece il problema principale a detta del 37,25% degli intervistati. A pesare, secondo i professionisti del settore, è anche la scarsa conoscenza della materia condominiale da parte dei loro amministrati, come attestato dal 75,23% dei soci Anammi.

Le lamentele condominiali, ormai, corrono sui social. Anzi, su un social media in particolare: whatsapp, luogo virtuale obbligato della vita in condominio. «Alle voci di pianerottolo, abbiamo sostituito i messaggi sulle chat», afferma Bica. Rincari e crisi economica sono la principale preoccupazione dei condòmini. Per il 53,58% dei professionisti interpellati, la morosità crescerà del 20%, per il 40,55% raddoppierà addirittura.

Ma quale è la tipologia di condomino che crea più problemi all'amministratore? Non ci sono dubbi: il professionista che crede di saperne più dell'amministratore (52,84%)

e il condomino moroso (42,49%). «Nel primo caso, si crea una competizione spiacevole, che provoca liti in assemblea - precisa il presidente dell'Anammi - nel secondo caso, la questione è ancora più spinosa: chi non paga, grava con i suoi debiti su chi invece versa regolarmente le quote, mettendo in difficoltà l'amministratore». Altre due figure problematiche sono l'anziano sempre pronto a criticare (34,31%), e il giovane che non sa convivere con gli altri (30,64%). Per un 6% dei professionisti interpellati, c'è anche «il condomino che crede alla Rete», ovvero chi discute in assemblea sulla base di quanto letto su Internet.

La media anagrafica di chi vive in condominio è tra i 40 ed i 50 anni, mentre gli ultrasessantenni rappresentano circa un quarto dei condòmini. Appena il 2,57% ha tra i 30 e i 40 anni. Più ampia, invece, l'appartenenza anagrafica dei partecipanti alle assemblee condominiali, che va dai 30 ai 60 anni nell'83% dei casi. «Anche in condominio, l'Italia non è un Paese per giovani - osserva il presidente degli amministratori - Il che, visti gli impegni finanziari che comporta, non stupisce». Sorprende invece che le donne in assemblea condominiale siano poche: appena il 25,69% contro il 74,31% di uomini. «Ecco perché si discute così tanto in assemblea: le donne, come dimostrano le amministratrici nostre associate, sanno mediare in modo molto efficace».

Su questa fotografia della situazione scattata dagli amministratori, il presidente Bica esorta alla riflessione. «Invitiamo le istituzioni a riflettere sulle criticità delle famiglie in vista della Legge di bilancio. Non vanno però dimenticate le problematiche degli amministratori, che si trovano a fronteggiare morosità e malcontento dei condòmini senza alcun sostegno, rischiando di scontare l'aggressività crescente anche in assemblea».

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/sondaggio-anammi-vita-spericolata-quella-amministratori-condominio-AFvRXcSB>