



A.N.AMM.I.

SEDE NAZIONALE

Associazione Nazionale-europea
AMMinistratori d'Immobili

Associazione con
sistema qualità certificato
in conformità alla normativa
UNI EN ISO 9001



UFFICIO STAMPA

CRISI: CONDÒMINI IN FUGA DALLE SPESE DI MANUTENZIONE

Per bloccare la possibilità di deliberare riparazioni e sostituzioni impreviste, emerge la tendenza a disertare l'assemblea, facendo mancare il numero legale. "Il fenomeno è in crescita nelle grandi città e nei quartieri-bene", spiega il presidente dell'ANAMMI Bica.

Un numero crescente di condòmini evita di partecipare alle assemblee di condominio, con l'intento di far mancare il numero legale e bloccare i lavori di manutenzione straordinaria, quindi non preventivata. In pratica, si diserta la riunione condominiale per non deliberare spese necessarie ma impreviste. A denunciare il fenomeno è l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d'Immobili, sulla base di numerose segnalazioni giunte dai suoi 13mila iscritti.

"La tendenza all'assenteismo in assemblea condominiale – afferma il presidente **Giuseppe Bica** – non è un semplice fatto di colore, ma un escamotage **sempre più utilizzato per sfuggire la possibilità di spese di un certo importo**". Per manutenzione straordinaria, si intendono infatti i lavori che non rientrano in quelli già previsti annualmente e ricompresi nella quota condominiale: **in pratica, le riparazioni e le sostituzioni legate a guasti e al logorio del tempo**, che possono coinvolgere tutte le parti comuni, **dall'ascensore alla facciata dell'immobile**. "Proprio perché impossibili da prevedere – precisa il leader dell'ANAMMI – questi interventi possono rappresentare spese importanti e, in tempi di crisi, sempre più spesso la soluzione dell'italiano medio è quella di sottrarsi alla spesa non partecipando all'assemblea".

Il fenomeno sociale ha assunto **dimensioni significative nella grandi città**, dove il costo della vita è maggiore, **e nei quartieri più eleganti dei centri urbani**. "La gente non vuole far sapere che ha problemi di liquidità – spiega Bica – il più delle volte si tratta di **condòmini con un buon tenore di vita, ma che non ce la fanno a sostenere le spese di edifici storici, molto costosi da mantenere**. Quando si vedono arrivare l'avviso di un'assemblea in cui si propone di deliberare sulla sostituzione di un'autoclave o dell'ascensore, la reazione è di non farsi vedere, guardandosi bene dall'avvisare l'amministratore". **La maggioranza richiesta per l'approvazione, infatti, è qualificata: la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo dei millesimi**. "Bastano pochi assenti ed il requisito dei millesimi salta", fa notare il presidente dell'Associazione.

La conseguenza è un **super-lavoro per il professionista condominiale**, che raccoglie preventivi, presentazioni tecniche e documentazione, per poi ritrovarsi in assemblea senza il quorum necessario per una votazione definitiva. "Amministrare in tempi di crisi è già difficile – commenta il numero uno dell'ANAMMI – così diventa impossibile. E in quel microcosmo complesso che è il condominio cresce la tensione". Ad aggravare tale tendenza, si aggiunge il fenomeno della **morosità condominiale**, che riguarda il 25% della popolazione condominiale,

L'espedito anti-spesa, tra l'altro, non è soltanto sbagliato, ma controproducente. **"Non si può dilazionare tutto** – stigmatizza il presidente dell'Associazione – si può rimandare un lavoro come la tinteggiatura di parti comuni, ma non la sostituzione o riparazione di un impianto fondamentale. Non dimentichiamoci, poi, le **ricadute sulla sicurezza dell'edificio** ed i possibili danni a cose e persone che ne possono derivare. Insomma, **dalla manutenzione straordinaria si rischia di passare all'urgenza improrogabile**".

Cosa fare, in questi casi? "Consigliamo di **affrontare il problema insieme all'amministratore** – suggerisce il presidente Bica –. In assemblea ci si confronta sui preventivi e sulle possibilità di risparmio ed è più agevole **trovare una soluzione condivisa e il più possibile indolore**".

Silvia Cerioli Resp. Uff. Stampa - Cell. 338 7991367

Associazione iscritta all'Elenco delle Associazioni rappresentative a livello nazionale tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.lgs.n. 206/07

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma - Tel./Fax: 06 55.27.23.23 r.a.

Email: anammi@anammi.it - www.anammi.it

Codice Fiscale 96228210587 - Partita I.V.A. 04710801004