



Censis Servizi s.r.l.

SONDAGGIO SUGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ASSOCIATI ALL'ANACI



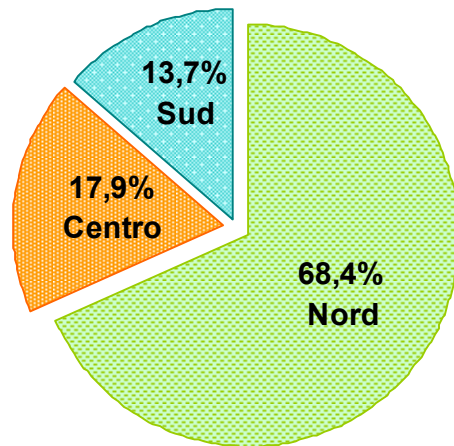
Gennaio 2011

Indice

1. I Condomini	Pag. 3
2. Le unità abitative	“ 4
3. Le unità non abitative	“ 5
4. Le certificazioni	“ 6
5. I condomini con riscaldamento	“ 7
5.1. <i>I condomini forniti di CPI</i>	“ 7
5.2. <i>I condomini con situazioni di distacco</i>	“ 8
5.3. <i>I condomini forniti di VPR</i>	“ 9
6. La verifica dell'impianto a terra	“ 9
7. I condomini con impianto ascensore	“ 10
7.1. <i>Le verifiche e le dotazioni</i>	“ 10
8. Le mappature e la presenza di amianto	“ 11
8.1 <i>La richiesta di valutazione dell'esperto</i>	“ 12
9. Fenomeni riscontrati per la crisi economica	“ 13
9.1. <i>I fenomeni riscontrati sul territorio</i>	“ 14

La ricerca è stata realizzata sulla base di 773 questionari compilati on line dagli amministratori di condomini aderenti all'ANACI su tutto il territorio nazionale che risultano così distribuiti (Graf.1)

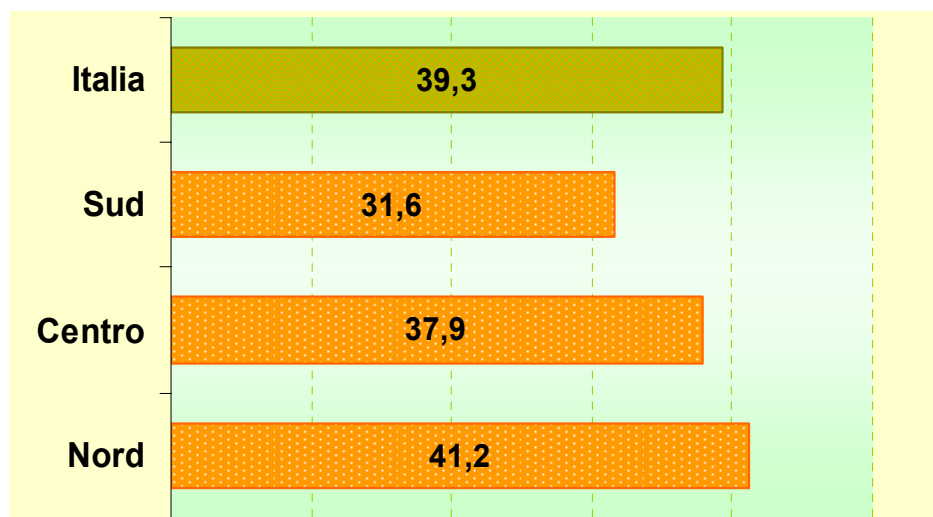
Graf.1 – Distribuzione territoriale degli amministratori



1. I condomini

I 773 intervistati hanno in portafoglio oltre **30.000** condomini (30.386) per un valore medio di **39,3** condomini amministrati.

Graf.2 - Condomini amministrati (valore medio per amministratore)



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

La tabella con i valori territoriali, evidenzia quanto nel Nord il numero medio sia superiore al Centro (+10%) ed al Sud (+30%). (Tab.1)

Tab.1 – Valore medio dei condomini per amministratore

	Condomini amministrati	% condomini amministrati	Media per amministratore
Nord	21.804	71,8	41,2
Centro	5.235	17,2	37,9
Sud	3.347	11,0	31,6
Media Italia	30.386	100,0	39,3

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

2. Le unità abitative

Le unità abitative (Tab.2) relative ai condomini amministrati sono in totale **510.676** e generano una media di **16,8** unità per condominio e **660,6** unità per ogni amministratore.

Tab.2 - Distribuzione delle unità abitative secondo condominio e amministratore (valori medi)

	unità abitative	% unità abitative amministrare	Media per amministratore	media per condominio
Nord	368.343	72,1	696,3	16,9
Centro	83.903	16,4	608,0	16,0
Sud	58.430	11,4	551,2	17,5
Media Italia	510.676	100,0	660,6	16,8

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

3. Le unità non abitative

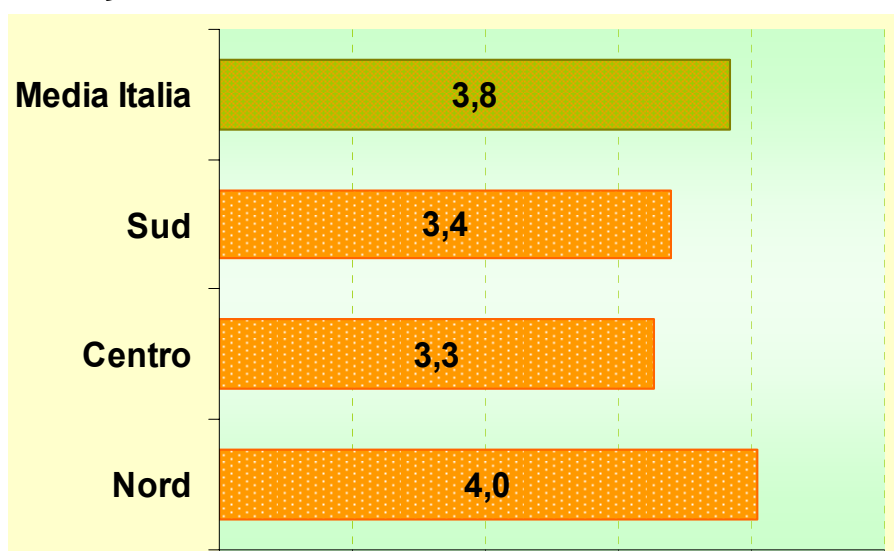
I dati riguardanti le unità non abitative amministrate registrano un valore medio totale di **3,8** ed una media di **150,9** unità per amministratore (Tab.3). Secondo la ripartizione territoriale i valori medi si attestano tra il **4,0** del Nord ed il **3,4** del Sud (media per condominio) e per il **166,7** del Nord ed il **107** del Sud (media per amministratore) (Gaf.3).

Tab.3 - Distribuzione delle unità non abitative secondo condominio e amministratore (valori medi)

	unità non abitative	% unità abitative amministrate	media per amministratore	media per condominio
Nord	88.158	75,6	166,7	4,0
Centro	17.148	14,7	124,3	3,3
Sud	11.345	9,7	107,0	3,4
Media Italia	116.651	100,0	150,9	3,8

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

Graf.3 - Unità non abitative amministrate

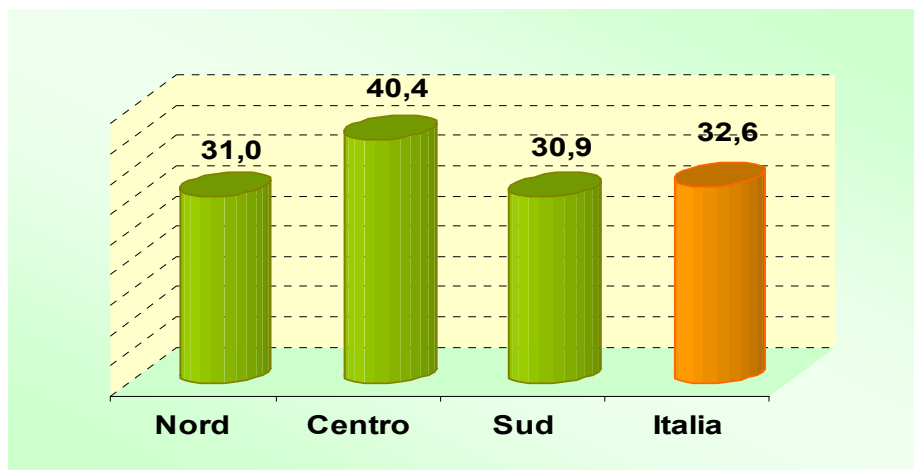


Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

4. Le certificazioni

I condomini privi di certificazione di agibilità risultano così distribuiti:

Graf.4 – Condomini senza certificazione



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

e i motivi della mancata certificazione sono (Tab.4):

- ✓ edifici troppo vecchi e la documentazione non era d'obbligo (63.9)
- ✓ la ricerca della documentazione risulta lunga e complicata (36.1)

Tab.4 - Motivo mancanza certificazione

	v.a.	%
Edifici vecchi: non esisteva obbligo di certificazione	349	63.9
Ricerca difficile della documentazione	197	36.1
Totale	546	100,0

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

5. I condomini con riscaldamento

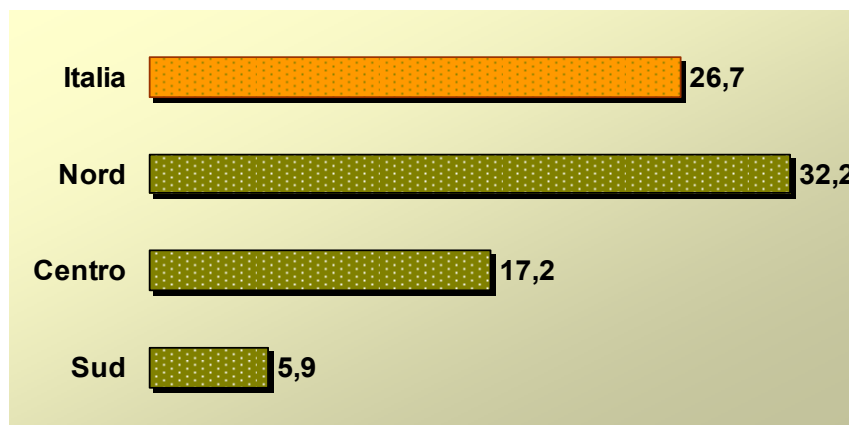
I condomini totali con impianto di riscaldamento centralizzato sono in media **26,7** (Graf.5) e delineano una distribuzione sul territorio nazionale di **32,2** per il Nord, del **17,2** per il Centro e del **5,9** per il Sud.

Tab.5 – Condomini con impianto di riscaldamento centralizzato

		% condomini con riscaldamento centralizzato	% media sul totale dei condomini amministrati
Nord	7.016	86,5	32,2
Centro	899	11,1	17,2
Sud	198	2,4	5,9
Media Italia	8.113	100,0	26,7

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

Graf.5 – Condomini con impianto di riscaldamento centralizzato



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

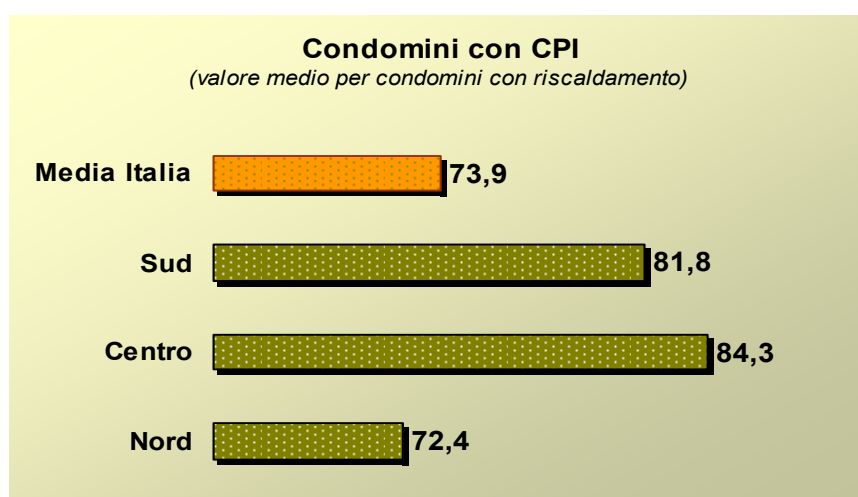
5.1 Tra i condomini con riscaldamento (Graf..6) centralizzato una media totale di **73,9** risulta provvisto di Certificazione Prevenzione Incendi rilasciata dai Vigili del Fuoco. Al Nord sono **72,4**, al Centro **84,3** e al Sud **81,8**.

Tab.6 – Condomini con impianto di riscaldamento centralizzato forniti di CPI

		% condomini con CPI	% media sui condomini con riscaldamento
Nord	5.077	84,7	72,4
Centro	758	12,6	84,3
Sud	162	2,7	81,8
Media Italia	5.997	100,0	73,9

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

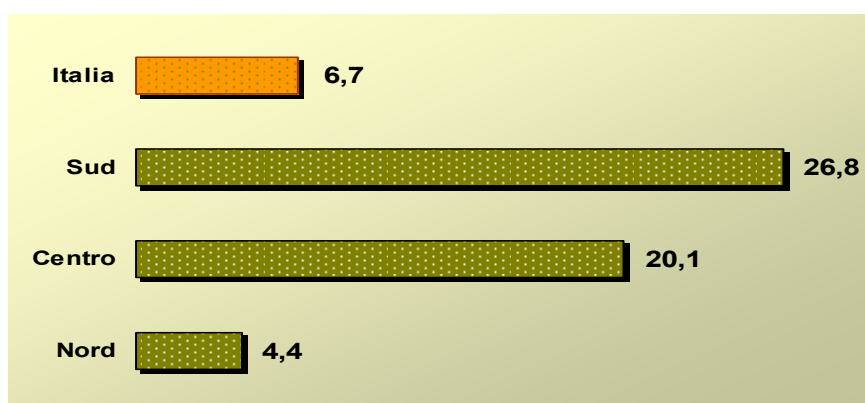
Graf.6 – Condomini con impianto di riscaldamento centralizzato forniti di CPI



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

5.2. Dalla stessa analisi si evince che per un valore medio totale di **6,7** condomini esiste una situazione di distacco.

Graf.7 – Condomini con situazioni di distacco



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

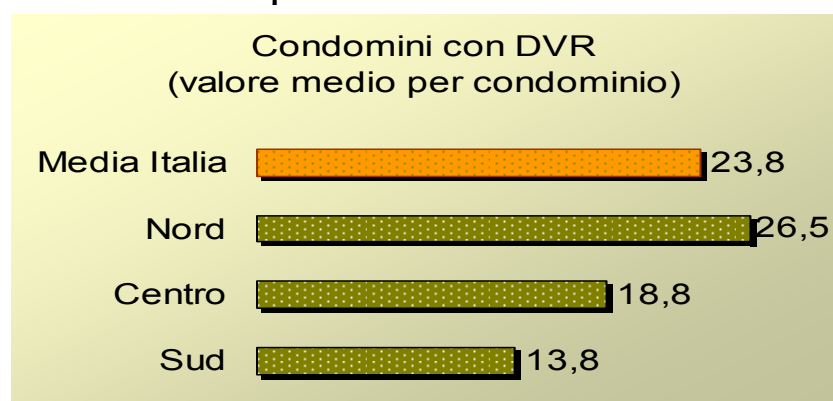
5.3. Dal totale dei dati elaborati emerge inoltre un valore medio di **23,8** condomini amministrati che risultano essere in possesso del documento di valutazione dei rischi (Tab.7) e la distribuzione territoriale delinea che al Nord sono in media **26,5**, al Centro **18,8** ed al Sud **13,8**.

Tab.7 – Condomini con impianto di riscaldamento forniti di DVR

	v.a.	%	valore medio sul totale dei condomini
Nord	5.775	80,0	26,5
Centro	982	13,6	18,8
Sud	462	6,4	13,8
Media Italia	7219	100,0	23,8

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

Graf.8 – Condomini con impianto di riscaldamento forniti di DVR



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

6. Per ciò che attiene la verifica biennale dell'impianto di terra nell'ultimo biennio, il numero totale dei condomini che l'ha effettuata è in media pari al **53,0** (Tab.8). Al Nord hanno eseguito la verifica il **57,3** al Centro il **43,3** ed al Sud il **40,3**.

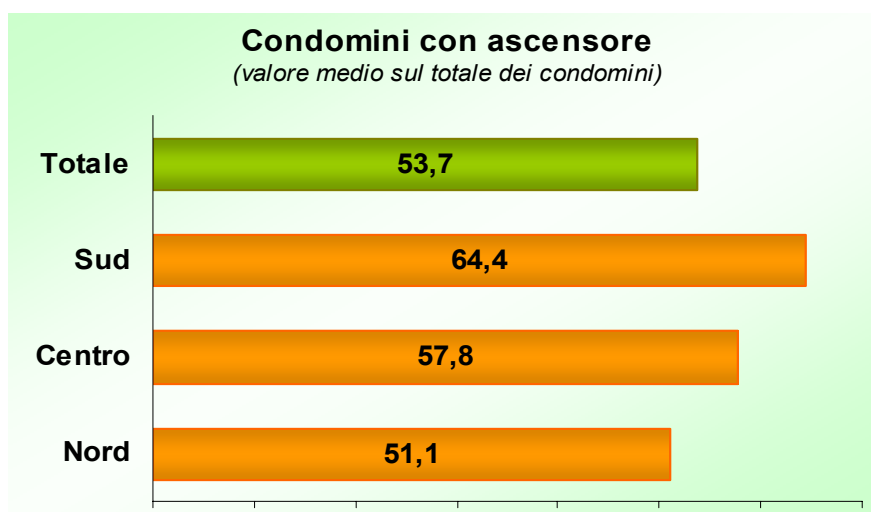
Tab.8 – Condomini con verifica biennale dell'impianto di terra

	Condomini forniti di DVR	% sul totale dei condomini
Nord	12.501	57,3
Centro	2.269	43,3
Sud	1.348	40,3
Media Italia	16.118	53,0

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

7. I condomini totali dotati di ascensore sono in media **53,7** (Graf.9) e delineano una distribuzione sul territorio nazionale di **51,1** al Nord, del **57,8** al Centro e del **64,4** al Sud.

Graf.9 – Condomini dotati di ascensore



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

7.1. Tra i condomini con ascensore, hanno effettuato una verifica biennale il **98,9** dei condomini (Tab.9). Il **52,0** risulta dotato di dispositivo di livellamento elettronico ed il **41,3** di combinatore telefonico con manutentore.

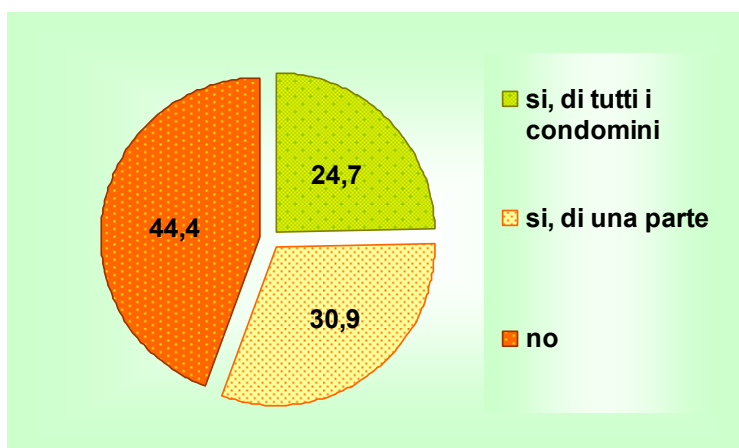
Tab.9 – Condomini con verifiche e dotazioni

	verifica impianti con ascensore	Condomini con dispositivo di livellamento	Condomini con combinatore telefonico	Verifica impianti con ascensore	Dispositivo di livellamento elettronico	Combinatore e telefonico
Nord	11.079	6.034	5.082	99,4	54,1	45,6
Centro	3.013	1.442	928	99,6	47,7	30,7
Sud	2.062	1.020	732	95,6	47,3	33,9
Totale	16.154	8.496	6.742	98,9	52,0	41,3

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

8. Per il **24,7** (Graf.10) dei condomini amministrati è stata effettuata una mappatura su tutti i condomini ai fini di rilevare la presenza di amianto, per il 30,9 è stata effettuata solo su una parte, e per il 44,4 non è stata effettuata.

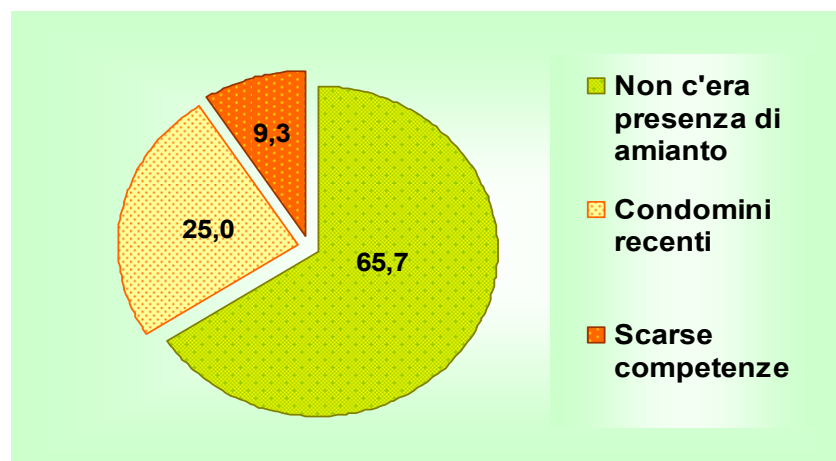
Graf.10 – Condomini che hanno effettuato un mappatura



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

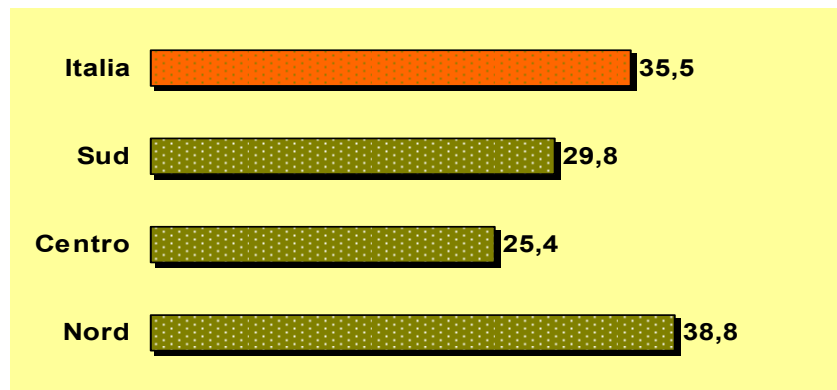
Gli amministratori affermano di non averla effettuata perché:

Graf.11 – Motivazioni per non effettuato una mappatura



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

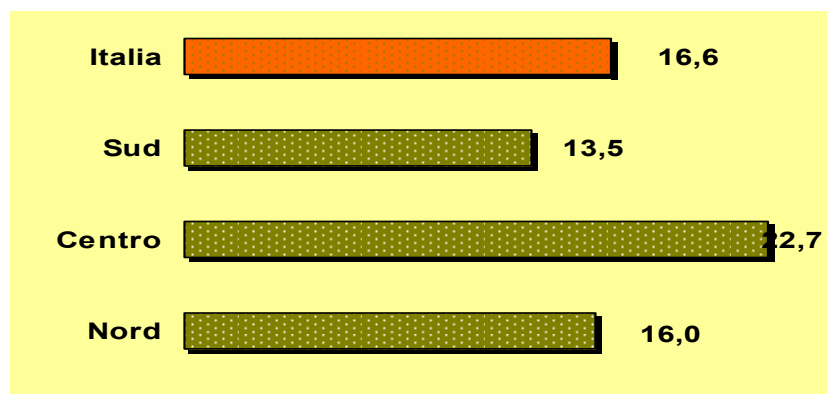
Graf.12 – Condomini che hanno effettuato un mappatura secondo il territorio



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

Tra i condomini mappati, quelli che hanno rilevato presenza di amianto sono in totale il 16,6 e rappresentano il 5,9 del totale dei condomini.

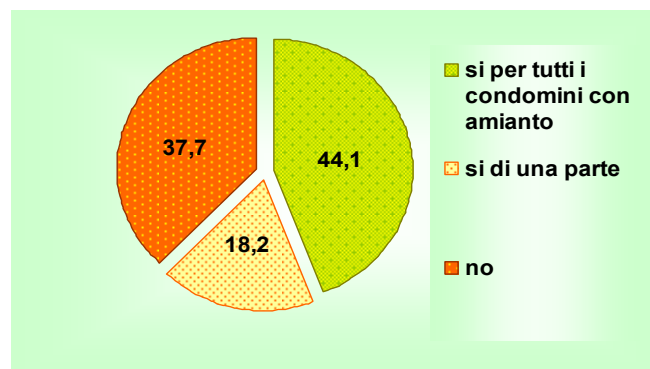
Graf.13 – Condomini con presenza di amianto



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

8.1. La valutazione di un esperto è stata richiesta per tutti i condomini dal **44,1** degli amministratori. Il **18,2** è ricorso alla valutazione solo per una parte dei condomini e il **37,7** non ha consultato nessun esperto.

Graf.14 – La valutazione secondo il territorio



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

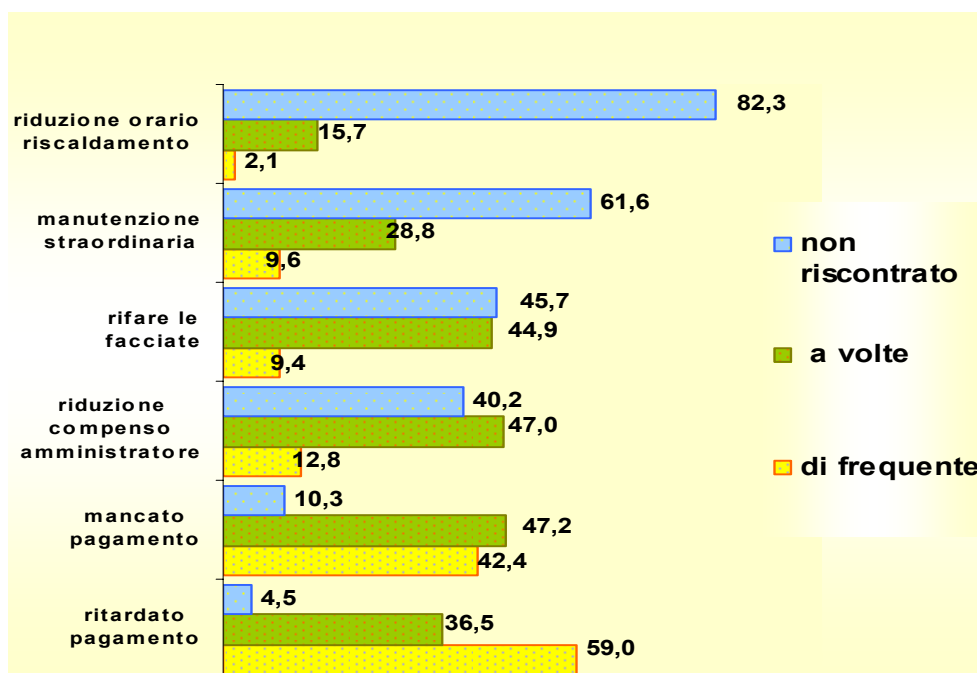
9. In seguito alla congiuntura economica di quest'ultimo periodo, (Tab.10) i fenomeni che si verificano di frequente sono soprattutto il “ritardato pagamento” (59,0) e il “mancato pagamento” (42,4). Gli stessi fenomeni assumono valori importanti anche quando accadono “a volte” infatti, il “mancato pagamento” si colloca il secondo posto con il 47,2 e il ritardo nei pagamenti accade per il 36,5 degli amministratori.

Tab.10 – Fenomeni riscontrati nei condomini

	di frequente	a volte	non riscontrato
ritardato pagamento	59,0	36,5	4,5
mancato pagamento	42,4	47,2	10,3
riduzione compenso amministratore	12,8	47,0	40,2
rifare le facciate	9,4	44,9	45,7
manutenzione straordinaria	9,6	28,8	61,6
riduzione orario riscaldamento	2,1	15,7	82,3

Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

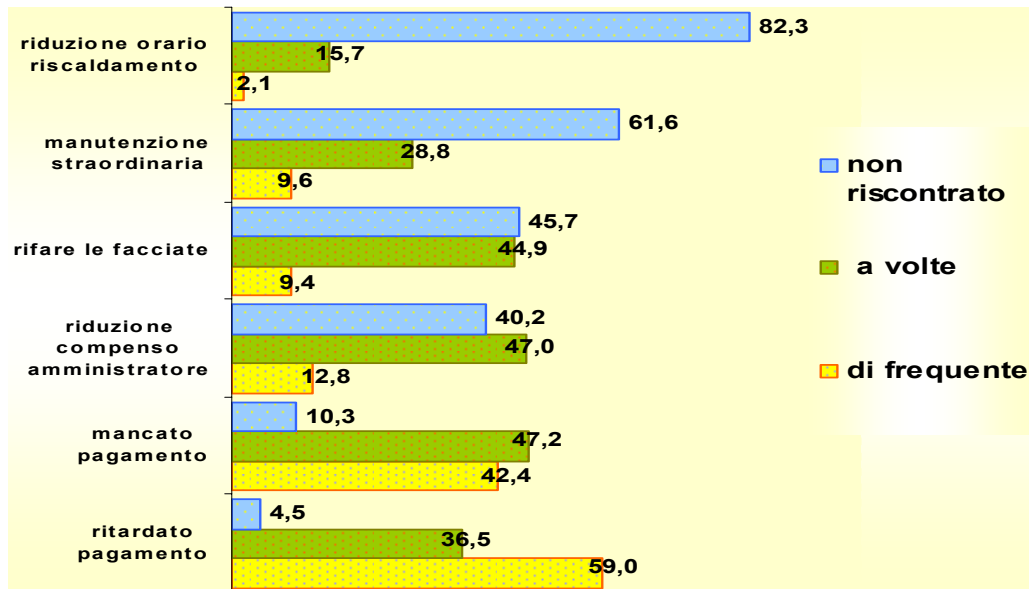
Graf.15 – I fenomeni post-crisi



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

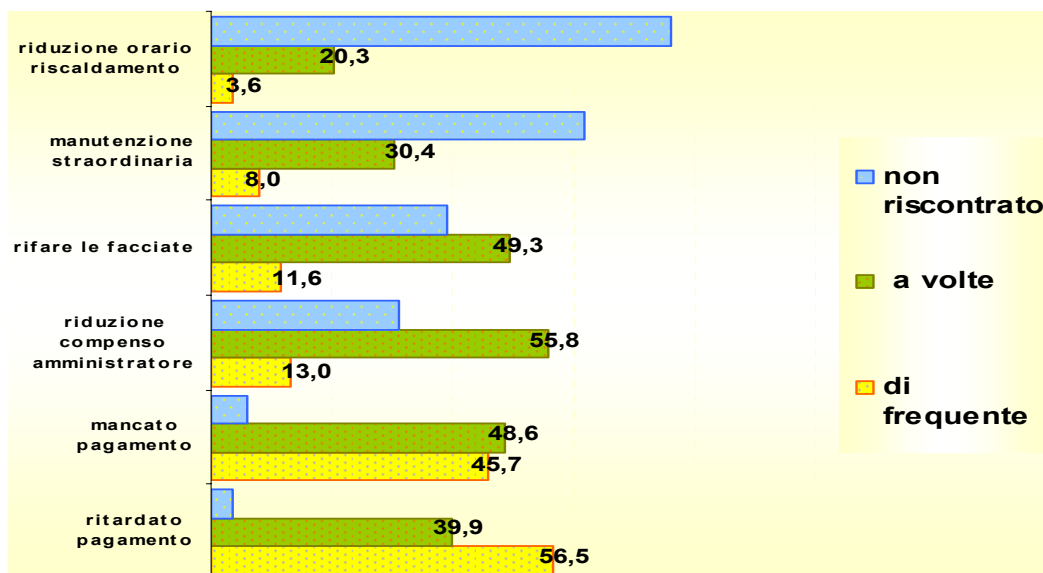
8.1. Considerando gli stessi fenomeni sul territorio, l'andamento resta immutato:

Graf.16 – I fenomeni post-crisi - NORD



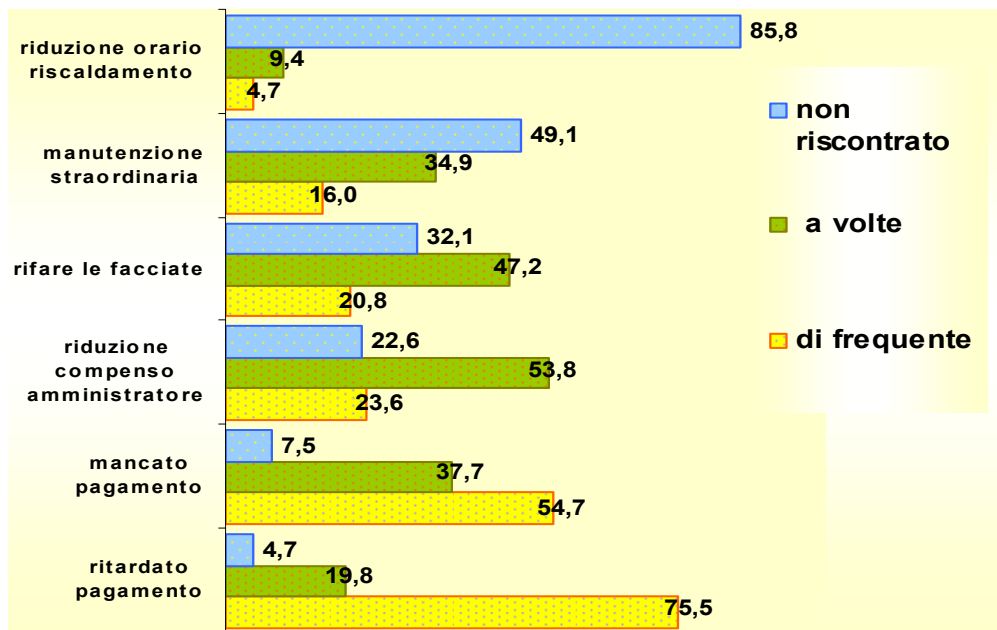
Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

Graf.17 – I fenomeni post-crisi - CENTRO



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi

Graf.18 – I fenomeni post-crisi - SUD



Fonte: elaborazione dati Censis Servizi