



# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali e Immobiliari

00192 Roma - Via Cola di Rienzo, 111 - Tel. 06.321.4963

CENTRO STUDI NAZIONALE

## **2° RAPPORTO CENSIS - ANACI**

***Il "pianeta condominio":  
un'economia da scoprire***

*Roma, marzo 2006*

CENSIS Servizi SpA - Via Monte delle Gioie, 1 - 00199 Roma

*Nel primo Rapporto del giugno 2004 ci siamo chiesti: " quanti siamo " ?*

*Il Censis ha tentato di rispondere al quesito, studiando in modo scientifico l'ambito condominiale, per la prima volta in Italia, utilizzando anche i dati fiscali del "nuovo" sostituto d'imposta e degli studi di settore relativi agli amministratori.*

*Ora le "stime" stanno per trasformarsi in dati certi relativi agli operatori del settore (professionisti e non) con l'utilizzazione del data-base dei codici fiscali dei condomini in ordine alla quale il CSN ha ottenuto già l'autorizzazione ministeriale al relativo "trattamento".*

*Nel secondo Rapporto ci siamo interrogati sul valore del fatturato complessivo dei condomini per stimare l'economia del pianeta condominio ed analizzare meglio le potenzialità di rappresentanza ed il ruolo della professione.*

*La stima finale di un giro d'affari che rappresenta l'1% del PIL conferma la potenzialità di un forte gruppo di potere socio economico della quale tutti debbono prendere coscienza, a cominciare dagli stessi gestori protagonisti; le considerazioni finali del Censis chiedono una maggiore attenzione per il fenomeno e strumenti più calibrati per l'analisi ed il monitoraggio dello stesso.*

*Il Rapporto "misura" nuovamente la litigiosità della comunità condominiale con la collaborazione dei Giudici di pace, smentendo con dati ufficiali l'incremento del contenzioso che molto spesso si risolve prima di finire nelle aule giudiziarie.*

Il Direttore del  
Centro Studi Nazionale ANACI  
Dott. Carlo Parodi

## Indice

|                                                                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|
| Premessa                                                                  | pag. 5  |
| 1. Numeri, numeri, numeri ... ancora sui condomini e sugli Amministratori | pag. 7  |
| 2. Il giro d'affari del pianeta "condominio"                              | pag. 14 |
| 2.1. Quanto muove la vita dei condomini italiani                          | pag. 14 |
| 2.2. La ragnatela economica e professionale                               | pag. 17 |
| 3. Un contenzioso "facile a ricomporsi"                                   | pag. 19 |
| 4. Considerazioni a margine                                               | pag. 24 |
| 5. Alcuni numeri da tenere a mente                                        | pag. 25 |
| Appendice:                                                                |         |
| - il questionario d'indagine per gli associati dell'ANACI                 |         |
| - il questionario d'indagine per i giudici di pace                        |         |



## **Premessa**

Tre i temi affrontati in questo secondo rapporto Censis servizi-Anaci:

- il primo – il più complesso – è stato quello di affinare il quadro di riferimento quantitativo del settore (quanti immobili, quante famiglie, quanti amministratori). Può apparire del tutto originale che nel 2006 un fenomeno così esteso, capillare, economicamente rilevante necessiti ancora di valutazioni che si basino su stime, ma nessuna fonte ufficiale è in grado oggi di fornire dati ufficiali aggiornati e certificati. L'azione intrapresa a giugno 2004 – con il primo rapporto – è proseguita utilizzando le stesse fonti informative pervenendo a risultati di indubbio interesse ma non ancora completamente soddisfacenti (come si leggerà nel paragrafo 1: numeri....numeri);
- il secondo è stato quello dell'impatto economico della vita dei condomini, cioè sapere quanto la gestione dei milioni di unità immobiliari muova nell'economia del nostro paese. Lo studio perviene a risultati significativi ed attendibili attraverso l'incrocio di più fonti utilizzate: studio dell'ISTAT sui consumi delle famiglie, rilevazione presso un campione di associati Anaci (quasi 200 amministratori per complessivi 7.500 condomini), analisi di rendiconti "reali", risultati del più recente studio di settore (2003);
- infine l'area della litigiosità e del contenzioso con l'obiettivo di misurare le distanze esistenti tra i "luoghi comuni" e l'immaginario collettivo da un lato ed i dati ufficiali e le percezioni degli addetti ai lavori (amministratori di condominio e giudici di pace) dall'altro.

I risultati delle diverse piste d'indagine evidenziano:

- l'emersione dal lavoro volontario alla professione di un rilevante numero di amministratori;
- un valore economico del sistema vicino ad un punto di PIL nazionale con una significativa ragnatela economica e professionale che ruota intorno al settore;
- infine la crescita di una microconflittualità condominiale che trova però composizione prima di entrare nelle aule dei tribunali.

Questo rapporto, come il primo, è strutturato in schede di lavoro, con dati e grafici, pensato più per dare voce al dibattito che per proporre linee interpretative. Il senso finale, di questa e della precedente ricerca, resta quello di promuovere approfondimenti da un punto di vista quantitativo e statistico prima ancora che suggerire proposte.

## 1. Numeri, numeri, numeri ... ancora sui condomini e sugli amministratori

La pubblicazione dei dati ISTAT relativi al Censimento 2001 – pur nella non perfetta corrispondenza con quelli del 1991 per cambiamenti metodologici intervenuti – consente di riproporre il modello di stima già inserito nel precedente rapporto ed attualizzarlo su dati più recenti.

Applicando le stesse aliquote del precedente studio alle tipologie di edifici, si perviene a quanto contenuto in tab. 1.

Tab. 1 - Numero e stime dell'universo dei condomini basati sul Censimento delle famiglie e delle abitazioni del 2001

| n. di abitazioni dell'edificio | N. EDIFICI AD USO ABITATIVO Censimento 2001 | <u>condomini</u>                       |                             | <u>famiglie</u>                                                          |                                         | <u>abitazioni</u>                                            |                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                |                                             | QUOTA stimata di edifici in condominio | numero stimato di condomini | N. DI FAMIGLIE IN ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO Censimento 2001 | numero stimato di famiglie in condomini | N. DI ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO Censimento 2001 | numero stimato di abitazioni in condomini |
| 1                              | 6.902.088                                   | -                                      | -                           | 4.928.458                                                                | -                                       | 6.902.088                                                    | -                                         |
| 2                              | 2.280.428                                   | -                                      | -                           | 3.774.227                                                                | -                                       | 4.560.856                                                    | -                                         |
| 3 o 4                          | 1.031.757                                   | <b>0,10</b>                            | <b>103.176</b>              | 2.802.082                                                                | <b>280.208</b>                          | 3.478.593                                                    | <b>347.859</b>                            |
| Da 5 a 8                       | 517.100                                     | <b>0,75</b>                            | <b>387.825</b>              | 2.629.083                                                                | <b>1.971.812</b>                        | 3.223.761                                                    | <b>2.417.821</b>                          |
| Da 9 a 15                      | 275.263                                     | <b>0,90</b>                            | <b>247.737</b>              | 2.605.043                                                                | <b>2.344.539</b>                        | 3.117.717                                                    | <b>2.805.945</b>                          |
| 16 e più                       | 207.333                                     | <b>0,95</b>                            | <b>196.966</b>              | 5.021.244                                                                | <b>4.770.182</b>                        | 5.985.865                                                    | <b>5.686.572</b>                          |
| <b>Totale</b>                  | <b>11.213.969</b>                           | -                                      | <b>935.704</b>              | 21.760.137                                                               | <b>9.366.741</b>                        | 27.268.880                                                   | <b>11.258.197</b>                         |

Fonte: Censis Servizi su dati ISTAT 2001

Il dato ufficiale – ricavato dalle elaborazioni dell’Anagrafe Tributaria al 2002 – individua in 740.000 il numero dei condomini con codice fiscale con un incremento del +5,4% rispetto ad analogo dato del 2001. (tab. n. 2)

Tab. 2 – Distribuzione dei condomini con codice fiscale iscritti all’Anagrafe Tributaria nel 2002 per ripartizioni geografiche

| Area geografica         | n.             |
|-------------------------|----------------|
| Nord ovest              | 234.750        |
| Nord est                | 158.152        |
| Centro                  | 183.945        |
| Sud e Isole             | 164.131        |
| Totale 2002             | <b>740.978</b> |
| Totale 2001             | <b>703.286</b> |
| Var. % rispetto al 2001 | + 5,4          |

Fonte: Censis Servizi su dati Anagrafe Tributaria



L'emergere – in un solo anno – di quasi 40.000 nuovi codici fiscali di condominio sembra avvalorare l'idea che possano ancora oggi esistere forme di condominio spurie che lentamente passano da uno stato organizzativo e procedurale di tipo volontaristico e/o familistico ad una vera e propria configurazione complessa.

Ad avvalorare questa ipotesi "sono i dati relativi ad i modelli 770/2003, confrontati con analoga elaborazione realizzata sui dati 770/2002 (codice 11 = amministratore di condominio). I risultati contenuti in tabb. 3 e 4 dimostrerebbero che in un unico anno siano stati inviati – a firma amministratore di condominio - 5.000 nuovi modelli 770:

- passando quindi i condomini con l'obbligo di denuncia da 323.000 a 328.000;
- e gli amministratori "firmatari" da 35.000 a 41.000;
- con un numero medio di condomini amministrati che per singolo amministratore flette da 9,1 a 8.

Tab. 3 – Condomini e amministratori per n. edifici gestiti

| Numero di condomini gestiti | N. di amministratori | %           | N. di immobili gestiti | %           | Numero medio di condomini per amministratore |
|-----------------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| da 1 a 3                    | 25.641               | 63%         | 33.485                 | 10%         | 1,3                                          |
| da 4 a 6                    | 3.639                | 9%          | 17.702                 | 5%          | 4,9                                          |
| da 7 a 10                   | 2.992                | 7%          | 25.086                 | 8%          | 8,4                                          |
| da 11 a 20                  | 3.805                | 9%          | 56.635                 | 17%         | 14,9                                         |
|                             | <b>36.077</b>        | <b>88%</b>  | <b>132.908</b>         | <b>40%</b>  | <b>3,7</b>                                   |
| da 21 a 50                  | 3.815                | 9%          | 119.845                | 36%         | 31,4                                         |
| Oltre 50                    | 1.033                | 3%          | 75.735                 | 23%         | 73,3                                         |
|                             | <b>4.848</b>         | <b>12%</b>  | <b>195.580</b>         | <b>60%</b>  | <b>40,3</b>                                  |
| <b>TOTALE 2003</b>          | <b>40.925</b>        | <b>100%</b> | <b>328.488</b>         | <b>100%</b> | <b>8,0</b>                                   |
| <b>TOTALE 2002</b>          | <b>35.684</b>        |             | <b>323.134</b>         |             | <b>9,1</b>                                   |
| <b>Var (2003-2002)</b>      | <b>+ 14,7</b>        |             | <b>+ 1,7</b>           |             |                                              |

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati Agenzia delle Entrate - modelli 770

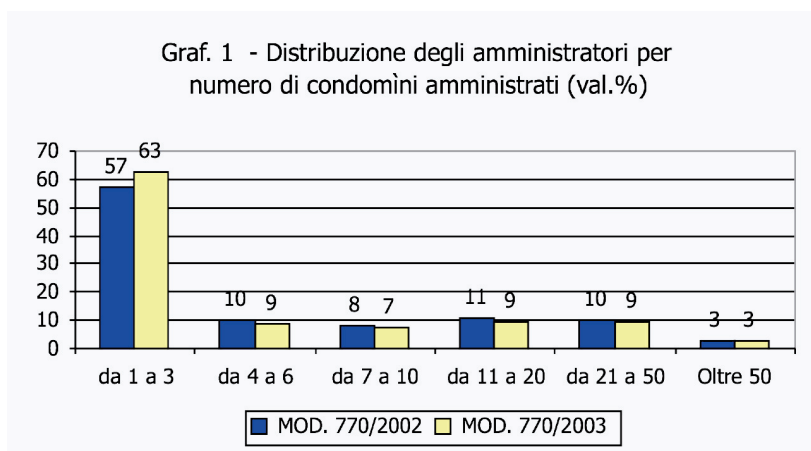
Tab. 4 – Condomini e amministratori per regione

| Regione               | N. di amministratori |            | N. di condomini |            | n. di condomini<br>per<br>amministratore |
|-----------------------|----------------------|------------|-----------------|------------|------------------------------------------|
|                       | n.                   | %          | n.              | %          |                                          |
| ABRUZZO               | 861                  | 2,1        | 6.050           | 1,8        | 7,0                                      |
| BASILICATA            | 215                  | 0,5        | 1.066           | 0,3        | 5,0                                      |
| CALABRIA              | 780                  | 1,9        | 3.086           | 0,9        | 4,0                                      |
| CAMPANIA              | 4.482                | 11         | 13.486          | 4,1        | 3,0                                      |
| EMILIA ROMAGNA        | 2.285                | 5,6        | 33.050          | 10,1       | 14,5                                     |
| FRIULI VENEZIA GIULIA | 663                  | 1,6        | 8.852           | 2,7        | 13,4                                     |
| LAZIO                 | 6.105                | 14,9       | 33.463          | 10,2       | 5,5                                      |
| LIGURIA               | 2.413                | 5,9        | 25.650          | 7,8        | 10,6                                     |
| LOMBARDIA             | 6.366                | 15,6       | 68.944          | 21         | 10,8                                     |
| MARCHE                | 641                  | 1,6        | 7.342           | 2,2        | 11,5                                     |
| MOLISE                | 147                  | 0,4        | 723             | 0,2        | 4,9                                      |
| PIEMONTE              | 3.529                | 8,6        | 36.321          | 11,1       | 10,3                                     |
| PUGLIA                | 2.830                | 6,9        | 17.153          | 5,2        | 6,1                                      |
| SARDEGNA              | 847                  | 2,1        | 4.840           | 1,5        | 5,7                                      |
| SICILIA               | 3.377                | 8,3        | 13.704          | 4,2        | 4,1                                      |
| TOSCANA               | 2.087                | 5,1        | 24.129          | 7,3        | 11,6                                     |
| TRENTINO A.A.         | 706                  | 1,7        | 5.310           | 1,6        | 7,5                                      |
| UMBRIA                | 478                  | 1,2        | 3.105           | 0,9        | 6,5                                      |
| VALLE D'AOSTA         | 149                  | 0,4        | 1.371           | 0,4        | 9,2                                      |
| VENETO                | 1.964                | 4,8        | 20.843          | 6,3        | 10,6                                     |
| <b>TOTALE</b>         | <b>40.925</b>        | <b>100</b> | <b>328.488</b>  | <b>100</b> | 8,0                                      |
|                       |                      |            |                 |            |                                          |

*\*I dati sono ricavati da circa 330.000 mod. 770 / 2003, indicanti nel Frontespizio -Dati relativi al rappresentante firmatario della dichiarazione il codice '11': Amministratore di condominio*

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati Agenzia delle Entrate - modelli 770

L'analisi di questi dati (graf. 1)– evidenzia l'emersione – nell'intervallo di tempo considerato – di cinquemila nuovi amministratori "firmatari" del modello 770 alla quale crescita corrisponde un pari incremento di 5.000 condomini sostituiti d'imposta. Questo spiega la leggera riduzione da 9 a 8 del numero medio di condomini amministrati nonché avvalorata l'ipotesi di un possibile passaggio da una sfera di volontariato ad un'attività professionale.

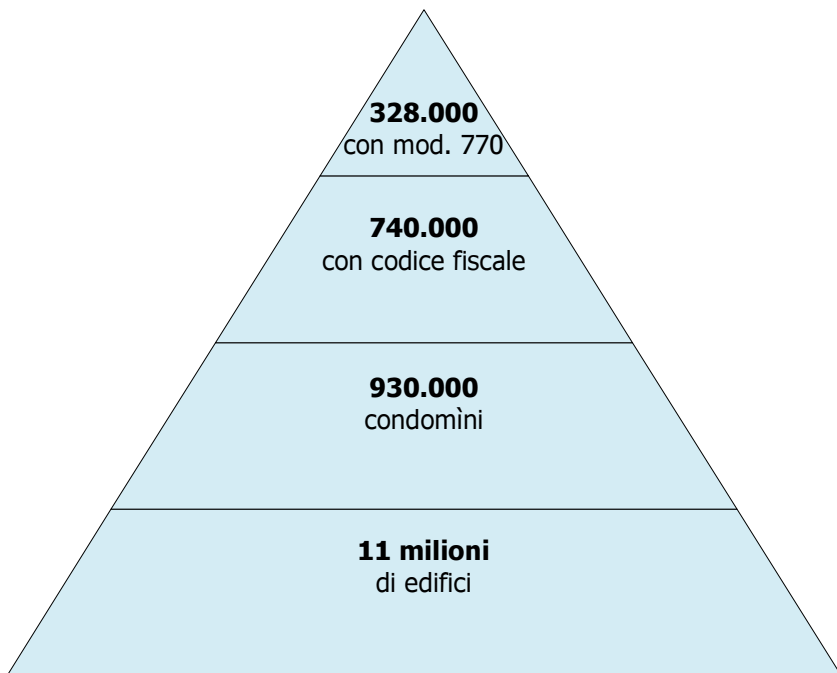


Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati Agenzia delle Entrate - modelli 770

La ricostruzione del sistema condomìni è rappresentata, seppure attraverso una logica estimativa, nel grafico n. 2.

- un universo stimato di oltre 900.000 condomìni;
- dei quali 740.000 con codice fiscale;
- e 330.000 con presentazione di un modello 770.

Graf. 2 - Numeri ed ipotesi sull'universo dei condomìni e degli amministratori



Se l'osservazione viene spostata sul fronte degli amministratori, in attesa che un successivo studio esamini in dettaglio l'articolazione della professione, è possibile comunque pervenire ad una ripartizione così articolata:

- 41.000 professionisti per complessivi 328.000 condomini amministrati (modello 770);
- di questi almeno 5.000 amministrano un solo condominio;
- il complemento a 740.000 (condomìni con codice fiscale) ed a 930.000 (condomìni stimati sulla base del censimento) evidenzia un'area "grigia" per la quale è ipotizzabile ammettere che vi siano collocati o piccolissimi studi professionali (come dimostra il confronto tra 2003 e 2002 relativo al modello 770) o una numerosissima pleora di "volontari" facenti funzione di amministratore.

## **2. Il giro d'affari del "pianeta condominio"**

### **2.1 Quanto muove la vita dei condomini italiani**

In questo secondo paragrafo vengono presentati i risultati dell'impatto economico del fenomeno "condomini".

L'attività di ricerca ha seguito tre linee di indagine basate sulle seguenti fonti:

- i dati dell'ISTAT sui consumi delle famiglie (anno 2002)
- i dati derivanti dalle dichiarazioni contenute nello studio di settore del 2003 relativo all'anno fiscale 2002, al quale studio hanno partecipato 10.000 amministratori di condominio distribuiti in quattro cluster dimensionali;
- le informazioni raccolte attraverso il sondaggio realizzato presso un panel di quasi 200 associati Anaci.

L'incrocio tra più fonti si è reso necessario per calibrare i diversi livelli di stima, consapevoli – ad esempio – dello scarto esistente tra condominio con riscaldamento centralizzato e non, o per quanto riguarda lo studio di settore tra quanto "dichiarato" e quanto successivamente "accertato".

Nella tabella n.5 sono riepilogati i differenti costi per singola unità condominiale. Occorre precisare, per lo studio di settore, che le elaborazioni sono state effettuate su un subcampione di amministratori, con esclusione di coloro che gestiscono interi patrimoni immobiliari per conto terzi. In concreto,

i dati si riferiscono a circa 8.300 amministratori equivalenti a 230.000 condomini e oltre 4,5 milioni di unità immobiliari;

Come si evince da tabella n.5 i dati presentano un range compreso tra un minimo di 1.050 euro/annui calcolato sulla base dei dati ISTAT ad un massimo di 1.400 euro/annui per famiglia calcolato sulla base del sondaggio Anaci.

E' da ritenere che la stima più attendibile sia relativa proprio al valore derivante dal sondaggio Anaci in considerazione di alcuni elementi che di seguito esplicitiamo:

- i dati ISTAT sono relativi al 2002 e conteggiano i costi per il condominio, l'acqua ed il riscaldamento centralizzato;
- i dati dello studio di settore sono anch'essi relativi all'anno 2002 e si basano sulle dichiarazioni e non sugli accertamenti che risultano frequentemente di valore più elevato;
- i dati raccolti attraverso ANACI relativi al 2005 sono stati "riletti" alla luce di un campione di rendiconti reali trasmessi dagli associati. I dati ISTAT relativi al 2002 e studio di settore 2003 (relativi al 2002), anche per solo effetto deflativo, darebbero un incremento prossimo al 10%. Calcolando inoltre che un quarto del peso afferisce a costi energetici, è legittimo ritenere che l'incremento dei costi sia stato più sensibile.

Tab. 5 - "Giro d'affari" dei condomini italiani

|                                                                             | <b>Indagine "I consumi delle famiglie" 2002</b> |                                 | <b>Studio di settore 2003 (dichiarato 2002)</b> | <b>Sondaggio ANACI 2005</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                             | senza riscaldamento centralizzato               | con riscaldamento centralizzato |                                                 |                             |
| Costo in € (per unità immobiliare o famiglia)                               | 800                                             | 1.050                           | 1.250                                           | 1.400                       |
| Costo complessivo in miliardi di € (calcolato per 11 milioni di abitazioni) | 8,8                                             | 11,5                            | 13,7                                            | 15,4                        |
| % della spesa totale sul PIL dell'anno corrispondente                       | 0,7                                             | 0,9                             | 1,1                                             | 1,1                         |

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati ISTAT 2002, Agenzia delle Entrate 2003, ANACI 2005



## 2.2 La ragnatela economica e professionale

La distribuzione delle voci di costo – anch'essa rilevata attraverso il sondaggio associati ANACI – del sistema condominiale è quella che compare in tab. 6.

Tab. 6 - La composizione percentuale della spesa di un condominio

| <b>Voci di spesa</b>                       | <b>%</b>     |
|--------------------------------------------|--------------|
| costi "energetici"                         | 26,8         |
| manutenzioni ordinarie                     | 12,9         |
| servizi                                    | 10,4         |
| ristrutturazione                           | 8,3          |
| manutenzione ascensore                     | 7,8          |
| polizze assicurative                       | 7,4          |
| acqua                                      | 7,3          |
| portiere, giardiniere (lavoro subordinato) | 7,2          |
| altro                                      | 6,1          |
| imposte e tasse                            | 3,1          |
| consulenze                                 | 2,6          |
| <b>totale</b>                              | <b>100,0</b> |

Fonte: Censis Servizi – ANACI 2005

- sono i costi energetici a farla da padroni: il 27% del bilancio del "pianeta condominio Italia" - qualcosa come 4,1 miliardi di euro - affluisce al settore energia;
- al secondo posto - circa il 13% pari a 2,0 miliardi di euro - al settore delle PMI di edilizia, manutenzione installazione, piccoli laboratori artigiani;

- al terzo posto - circa il 10% - alle attività di lavoro autonomo;

Se rileggiamo i dati secondo macrocategorie funzionali la distribuzione della spesa è la seguente:

- "consumi condivisi" per le aziende erogatrici di gas, luce, acqua il 34%;
- l'insieme delle manutenzioni il 29%;
- i costi di servizi e personale il 25%;
- altre spese (competenze varie) il 12%.

Tab. 7 - La composizione percentuale della spesa annuale di un condominio "medio"

| Tipologie di spesa   | Voci di spesa                             | %     | %     |
|----------------------|-------------------------------------------|-------|-------|
| consumi condivisi    | costi "energetici"                        | 26,8  | 34,0  |
|                      | acqua                                     | 7,3   |       |
| manutenzione stabile | manutenzioni ordinarie                    | 12,9  | 29,0  |
|                      | ristrutturazione                          | 8,3   |       |
|                      | manutenzione ascensore                    | 7,8   |       |
| servizi condivisi    | servizi                                   | 10,4  | 25,0  |
|                      | portiere, giardiniere(lavoro subordinato) | 7,2   |       |
|                      | polizze assicurative                      | 7,4   |       |
| altre spese          | altro                                     | 6,1   | 12,0  |
|                      | imposte e tasse                           | 3,1   |       |
|                      | consulenze                                | 2,6   |       |
| totale               |                                           | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Censis Servizi – ANACI 2005

### 3. Un contenzioso "facile a ricomporsi"

Il tema della litigiosità condominiale si sviluppa lungo due dimensioni l'una informale, l'altra formale e concreta. Alla prima dimensione sembra appartenere ciò che si sente comunemente dire – crescono i litigi, non esiste tribunale che non tracimi di cause tra condomini e tra condòmini ed amministratori -. Alla seconda dimensione appartengono i dati disponibili e le osservazioni degli addetti ai lavori.

Vediamo di distinguere i due piani attraverso lo studio condotto presso gli associati Anaci, un campione di giudici di pace, i dati dell'Istat sul contenzioso.

Secondo il 60% di amministratori associati Anaci gli episodi di litigiosità sono abbastanza o molto frequenti (tab. 8) il che rappresenta certamente un elemento di riconosciuta pervasività del fenomeno.

Tab. 8 - La frequenza degli episodi di litigiosità nei condomìni

| frequenza della litigiosità | %     |
|-----------------------------|-------|
| molto frequenti             | 15,6  |
| abbastanza frequenti        | 48,6  |
| poco frequenti              | 33,5  |
| per nulla frequenti         | 2,2   |
| Totale                      | 100,0 |

Fonte: Censis Servizi – ANACI 2005

Secondo gli stessi amministratori (tab. 9) la litigiosità è andata sviluppandosi in modo molto rilevante (il 69% la giudica in forte aumento).

Alla stessa domanda i giudici di pace intervistati rispondono in modo palesemente opposto: il 74% degli intervistati dichiara una netta diminuzione dei contenziosi.

Tab. 9 - La litigiosità negli ultimi cinque anni

|                | %<br>amministratori | %<br>giudici |
|----------------|---------------------|--------------|
| In aumento     | 69,7                | 13,6         |
| invariata      | 23,6                | 12,5         |
| In diminuzione | 6,7                 | 73,9         |
| Totale         | 100,0               | 100,0        |

Fonte: Censis Servizi – ANACI 2005

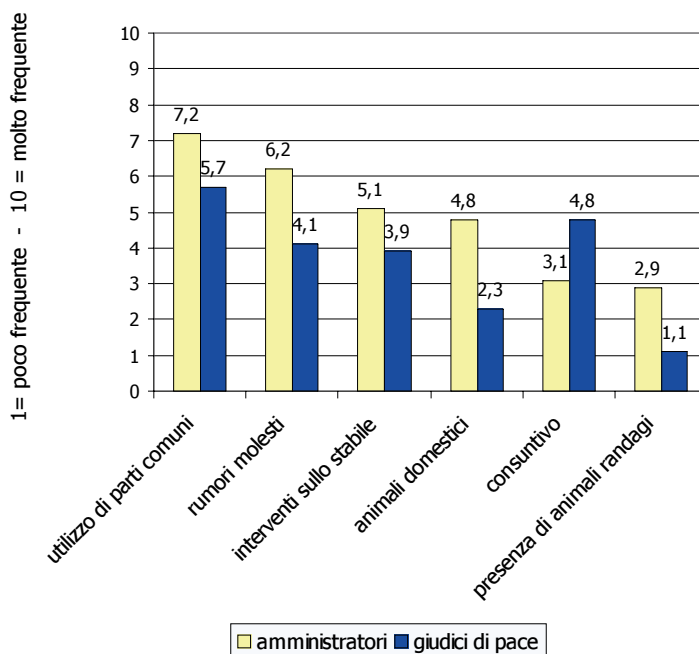
Questa apparente contraddizione è facilmente spiegabile con quanto risposto – ad un successivo quesito – dagli stessi amministratori su 100 episodi di litigiosità:

- 73 si risolvono bonariamente nell'ambito delle stesse assemblee condominiali;
- 16 trovano conciliazione dopo aver dato avvio ad un contraddittorio legale (le classiche lettere degli avvocati);
- ed infine solo 11 percorrono l'iter di un contenzioso civilistico.

Sui motivi di contenzioso il punto di vista di amministratori e giudici di pace (graf. 3) torna ad un alto livello di omogeneità:

- al primo posto il contenzioso è generato dall'utilizzo delle parti comuni;
- al secondo i rumori molesti (per gli amministratori) ed il rendiconto economico (per i giudici);
- al terzo le decisioni riguardanti i lavori nello stabile.

Graf. 3 - I motivi di litigio più frequenti secondo amministratori e giudici di pace



Fonte: Censis Servizi – ANACI 2005

Se dalle valutazioni di tipo qualitativo e di tendenza si passa ad una dimensione di maggiore concretezza, l'elaborazione dei dati ISTAT sulla giustizia evidenzia una linea di tendenza di assoluta normalità, almeno per quanto attiene i procedimenti avviati presso gli Uffici dei Giudici di Pace dove sono affluiti nel triennio 2001 – 2003 ben 1.450.000 procedimenti.

Nello stesso triennio sotto la voce "misure e modalità d'uso dei servizi condominiali" sono sopravvenuti:

- 2001 - 1.723 procedimenti
- 2002 - 1.377 "
- 2003 - 2.036 "

con un'incidenza oscillante tra lo 0,38 del 2001 e lo 0,4 del 2003 e con una linea di tendenza abbastanza altalenante:

**Tab. 10- Il trend dei procedimenti civili 2001-2003  
per tipo di procedimento**

|                         | 2001        | 2002        | 2003        |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                         | n.          | n.          | n.          |
| sopravvenuti            | 1.723       | 1.377       | 2.036       |
| esauriti                | 1.872       | 1.438       | 1.577       |
| pendenti                | 1.653       | 1.592       | 2.049       |
| <b>Indice 2001= 100</b> | <b>2001</b> | <b>2002</b> | <b>2003</b> |
| sopravvenuti            | 100         | 80          | 118         |
| esauriti                | 100         | 77          | 84          |
| pendenti                | 100         | 96          | 124         |

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati ISTAT "Statistiche giudiziarie civili"  
anni 2001-2002-2003

E' certamente interessante – infine – quanto affermato dai giudici di pace attraverso le risposte fornite nell'ambito del sondaggio realizzato (tab. 11): un giudice su due ritiene che la semplice applicazione del buon senso potrebbe risolvere tra l'80% ed il 100% dei contenziosi.

Tab. 11 - La % di casi risolvibili con il buon senso  
secondo i giudici di pace

| % di casi risolvibile con il buon senso | % giudici |
|-----------------------------------------|-----------|
| Fino al 10%                             | 7,5       |
| dall'11 al 20%                          | 3,8       |
| dal 21 al 60%                           | 23,8      |
| dal 61 all' 80%                         | 17,5      |
| dall' 81 al 100%                        | 47,5      |
| Totale                                  | 100,0     |

Fonte: Censis Servizi – ANACI 2005

## 4. Considerazioni conclusive

- Il quadro di riferimento del sistema è ancora molto opaco nei numeri e nei fenomeni.
- La stima di un valore di giro d'affari dell'1% di PIL forse servirà ad attrarre attenzione e strumenti più calibrati per l'analisi ed il monitoraggio del fenomeno.
- E' forse giunto il momento nel quale:
  - l'ISTAT decida di aprire una finestra conoscitiva (o nel prossimo censimento o nelle innumerevoli indagini campionarie che realizza, ad esempio Multiscopo)
  - si definiscono strumenti (elenchi, registri, etc.) attraverso i quali sia possibile pervenire ad una affidabile quantificazione di coloro i quali esercitano a qualsivoglia titolo la funzione di Amministratore;
  - si diradi la fitta coltre di nebbia che avvolge la leggenda metropolitana del condominio come origine di buona parte del contenzioso civile.
- E infine: che si lavori per diffondere una cultura della condivisione e della convivenza nella vita quotidiana opposta alla litigiosità condominiale.



## **5. Alcuni numeri da tenere a mente**

- ∞ **740.000** condomìni con codice fiscale
- ∞ **328.000** condomìni sostituti di imposta
- ∞ **41.000** amministratori firmatari di mod. 770
- ∞ **Un giro d'affari stimato intorno ad un punto percentuale del PIL nazionale**
- ∞ **Una spesa annua gestita di 1.400 euro per unità immobiliare**
- ∞ **Oltre 2.000 procedimenti civili sopravvenuti nel 2003 per contenziosi condominiali presso i giudici di pace**
- ∞ **7 "litigi" su 10 si risolvono nell'ambito dell'assemblea condominiale**



## **Appendice**



# Questionario per gli Amministratori di Condominio associati all'ANACI 2005

## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL QUESTIONARIO DA INVIARE PER POSTA ELETTRONICA

1) CLICCARE NELLE CASELLE GRIGIE PER SCEGLIERE TRA LE ALTERNATIVE PROPOSTE;

2) SCRIVERE NEI CAMPI GRIGI PER RISPONDERE ALLE DOMANDE CON RISPOSTA "APERTA" (CLICCARE ALL'INTERNO DEL CAMPO E DIGITARE);

ALLA FINE DELLA COMPILAZIONE:

3) SALVARE IL DOCUMENTO CON IL NOME "SONDAGGIO ANACI 2005" COME DOCUMENTO WORD (.doc) e ACCERTARSI CHE LE MODIFICHE SIANO STATE REGISTRATE;

4) INVIARE IL DOCUMENTO SALVATO COME ALLEGATO DI POSTA ELETTRONICA

COMUNE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
PROVINCIA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## I condomini amministrati

1. Quanti sono complessivamente i condomini da Lei amministrati

- totale n. | | |

## I numeri dei bilanci

2. Nella Sua esperienza, saprebbe indicare, generalmente, quanto incidono in percentuale le seguenti voci di spesa aggregate sul consuntivo di un condominio "medio"?

(indichi il valore percentuale "fatto 100" il totale annuale delle spese ordinarie e straordinarie)

|                                                                                                | %     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - manutenzioni ordinarie e di legge, riparazioni (cancelli, citofoni, caldaie, etc.)           |       |
| - quota parte di lavori di ristrutturazione (rifacimento di facciate, terrazzi, androni, etc.) |       |
| - manutenzione ascensore                                                                       |       |
| - acqua                                                                                        |       |
| - costi "energetici" (elettricità, riscaldamento, etc.)                                        |       |
| - imposte e tasse                                                                              |       |
| - portiere, giardinierie e pulizie ( <u>lavoro subordinato</u> )                               |       |
| - servizi di portierato, giardinaggio e pulizie ( <u>aziende</u> )                             |       |
| - consulenze (legali, tecniche, etc.)                                                          |       |
| - polizze assicurative                                                                         |       |
| - altro                                                                                        |       |
| totale annuale delle spese ordinarie e straordinarie                                           | 1 0 0 |

3. Potrebbe indicare a quanto ammonta il totale delle spese condominiali ordinarie e straordinarie indicate nel consuntivo di un condominio "tipo" da Lei amministrato?

totale | | | |. | | | €

4. Ha presentato il modulo per l'ultimo studio di settore?

- ☐ sì  
☐ no



## La litigiosità

5. Sulla base della Sua esperienza, quanto sono frequenti gli episodi di litigiosità nell'ambito delle assemblee condominiali?

- ☐ molto frequenti  
☐ abbastanza frequenti  
☐ poco frequenti  
☐ per nulla frequenti

6. Ritiene che la litigiosità negli ultimi 5 anni sia

- ☐ aumentata  
☐ diminuita  
☐ rimasta invariata

7. Sulla base della Sua esperienza, **su 100 episodi di litigiosità** quanti sono quelli che

- si risolvono "bonariamente" nell'ambito delle assemblee condominiali n. | |  
- trovano una conciliazione solo dopo aver dato avvio ad un contenzioso legale n. | |  
che viene poi abbandonato |  
- si risolvono solo con la sentenza di un tribunale/giudice di pace n. | |  
totale 1 0 0

8. Saprebbe indicare quali sono i **motivi più frequenti** dei litigi tra condòmini ?

*Faccia riferimento ai soli casi concreti a Lei noti (1= poco frequente; 10= molto frequente)*

- | | utilizzo di parti comuni (cortili, androni, terrazze, posti auto)  
| | divergenze sulla decisione di effettuare interventi sullo stabile (manutenzione ordinaria, straordinaria, installazione di antenne, etc.)  
| | presenza di animali domestici  
| | presenza di animali randagi negli spazi condominiali (ad es. colonie feline)  
| | i fastidi derivanti da rumori molesti (musica ad alto volume, ecc.)  
| | questioni relative al consuntivo condominiale (contestazione dei conti, ripartizione delle spese, morosità dei condòmini, etc.)  
| | altro: specificare

9. A quali **organi** si sono rivolti i condòmini più frequentemente per dirimere le controversie che ?

*Faccia riferimento ai soli casi concreti a Lei noti (1= poco frequente; 10= molto frequente)*

- | | | giudici di pace  
| | | tribunali  
| | | arbitrato  
| | | commissioni di conciliazione istituite presso camere di commercio

## La normativa

10. Secondo Lei quale tra le seguenti **innovazioni di tipo giuridico/amministrativo** potrebbero contribuire maggiormente a ridurre la conflittualità nei condòmini ?

*Ordini le innovazioni elencate secondo un criterio di efficacia: 1°= l'innovazione più efficace; 7°=l'innovazione meno efficace.*

- | 1° l'attribuzione della capacità giuridica al condominio  
| 1° l'individuazione di norme precise per la stesura del rendiconto  
| 1° la semplificazione delle norme sulla nomina/revoca dell'amministratore  
| 1° una precisa riforma della normativa condominiale  
| 1° una nuova cultura della convivenza in comunità  
| 1° la previsione di sanzioni economiche per gli inadempienti  
| 1° l'esistenza di un regolamento condominiale con prescrizioni standard

Grazie per la collaborazione !

# Il contenzioso condominiale Questionario per i giudici di pace 2005

Il Censis Servizi sta svolgendo per conto dell'A.N.A.C.I. la seconda indagine sugli Amministratori di condominio.

Una delle piste di indagine è quella del contenzioso generato dalle liti condominiali. Le chiediamo di collaborare compilando il questionario allegato alla presente e-mail. La Sua esperienza ci aiuterà a costruire il quadro interpretativo del fenomeno.

Le informazioni raccolte saranno elaborate nel rispetto della tutela della privacy.

Certi della fattiva collaborazione inviamo Cordiali saluti.

Censis Servizi Spa

## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL QUESTIONARIO DA INVIARE PER POSTA ELETTRONICA

1) CLICCARE NELLE CASELLE GRIGIE PER SCEGLIERE TRA LE ALTERNATIVE PROPOSTE;

2) SCRIVERE NEI CAMPI GRIGI PER RISPONDERE ALLE DOMANDE CON RISPOSTA "APERTA" (CLICCARE ALL'INTERNO DEL CAMPO E DIGITARE);

ALLA FINE DELLA COMPILAZIONE:

3) SALVARE IL DOCUMENTO CON IL NOME "GIUDICI 2005" COME DOCUMENTO WORD (.doc) e ACCERTARSI CHE LE MODIFICHE SIANO STATE REGistrate;

4) INVIARE IL DOCUMENTO SALVATO COME ALLEGATO DI POSTA ELETTRONICA

COMUNE

PROVINCIA

1. Quante cause di natura "condominiale" si è trovato a dirimere nell'ultimo biennio?

N. | | | |

2. Saprebbe valutare che percentuale rappresentano le cause condominiale sul totale delle cause ?

| | | | %

3. Ritieni che la litigiosità legata ai condomini negli ultimi 5 anni sia

- ☐ aumentata  
☐ diminuita  
☐ rimasta invariata

4. Saprebbe indicare quali sono i **motivi più frequenti** dei litigi tra condòmini ?

Faccia riferimento ai soli casi concreti a Lei noti  
(1= poco frequente; 10= molto frequente)

| | | utilizzo di parti comuni (cortili, androni, terrazze, posti auto)

| | | divergenze sulla decisione di effettuare interventi sullo stabile (manutenzione ordinaria, straordinaria, installazione di antenne, etc.)

| | | presenza di animali domestici

| | | presenza di animali randagi negli spazi condominiali (ad es. colonie feline)

| | | i fastidi derivanti da rumori molesti (musica ad alto volume, ecc.)

| | | risarcimento di danni per infiltrazioni o altro

| | | questioni relative al consuntivo condominiale (contestazione dei conti, ripartizione delle spese, morosità dei condòmini, etc.)

| | | funzionamento dell'assemblea

| | | redazione dei verbali

| | | amministratore

| | | altro: specificare

5. A Suo parere quanto del contenzioso da Lei "lavorato" potrebbe essere "risolto" con il solo uso del buon senso ?

| | | | %

6. A Suo parere su 100 casi n cui i condòmini/il condominio decidono di dar luogo ad un contenzioso quante volte gli avvocati hanno avuto un ruolo

- ☐ determinante  
☐ secondario  
☐ trascurabile

Grazie per la collaborazione !



