

La fotografia. L'analisi dei dati del ministero

Il 6,5% dei professionisti cura più di metà dei palazzi

Il quadro territoriale

LA DIFFUSIONE DEL CODICE

Il numero di condomini che hanno un codice fiscale

Provincia	Condomini	Provincia	Condomini
LE PRIME DIECI...		... E LE ULTIME DIECI	
Roma	64.415	Verbania	2.032
Milano	62.765	Rieti	2.018
Torino	44.132	Rovigo	1.808
Bari	38.151	Benevento	1.350
Firenze	26.099	Enna	909
Napoli	25.710	Crotone	903
Bologna	25.534	Isernia	839
Genova	24.713	Nuoro	740
Bergamo	16.626	Vibo Valentia	606
Venezia	14.858	Oristano	466

IL TIPO DI GESTIONE

Il numero medio di condomini gestiti da ogni amministratore

Provincia	Condomini	Provincia	Condomini
LE PRIME DIECI...		... E LE ULTIME DIECI	
Trieste	7,4	Brindisi	1,7
Milano	5,0	Salerno	1,7
Savona	4,4	Benevento	1,6
Imperia	3,9	Foggia	1,6
Brescia	3,9	Avellino	1,6
Verbania	3,8	Taranto	1,6
Como	3,8	Palermo	1,6
Varese	3,8	Potenza	1,5
Lecco	3,7	Matera	1,5
Torino	3,7	Isernia	1,4

Fonte: elaborazione Anaci e Il Sole 24 Ore su dati del ministero dell'Economia e delle finanze - Dipartimento delle Finanze

Una professione divisa in due. Da un lato, i bricoleur della contabilità domestica, eredi di un'epoca in cui gli adempimenti erano tutto sommato limitati e chiunque poteva improvvisarsi gestore del proprio palazzo. Dall'altro, i soggetti iper-specializzati, perfettamente attrezzati ad affrontare le crescenti incombenze - fiscali, ma non solo - che la legge affida agli amministratori di condominio.

I dati elaborati dall'Ufficio studi e politiche fiscali del ministero dell'Economia tracciano un quadro molto dettagliato dell'amministrazione immobiliare. Circa 265mila soggetti su 320mila gestiscono solo uno stabile, con ogni probabilità quello in cui abitano, mentre quelli che curano più di sei immobili - dedicandosi a tempo pieno alla gestione - sono solo 21mila. Il peso specifico di questa pattuglia di professionisti, però, è tutt'altro che secondario: di fatto il 6,5% degli amministratori è responsabile del 57,4% dei condomini.

Questa spaccatura professionale si proietta in modo diseguale sul territorio. Roma, per esempio, ha più o meno gli stessi condomini di Milano (circa 64mila), ma gli amministratori romani sono quasi il doppio di quelli milanesi (23mila contro 12mila).

E la stessa situazione si ripro-

pone anche su piccola scala, per esempio tra Verbania e Rieti, 2mila condomini ciascuna, con 534 amministratori nella prima e 1.127 nella seconda.

Un dato molto interessante, in questo senso, è il numero medio di condomini gestito per amministratore, anche questo ricavabile dai dati del ministero. Dove è più elevato, la professione è mediamente più strutturata; dove è più basso, invece, prevale il modello tradizionale del fai-da-te. Dal picco di Trieste (7,4 stabili di media) al minimo di Isernia (1,4) la differenza è enorme.

Le cifre elaborate dal ministero sono state desunte dalle certificazioni di attribuzione dei codici fiscali condominiali relativi al 2005 (ma negli ultimi anni i cambiamenti non possono essere stati enormi) e sono sostanzialmente allineate alle stime contenute nel secondo Rapporto Censis-Anaci del marzo 2006 e ai dati dell'Istat, che nel 2001 aveva censito circa un milione di edifici contenenti più di quattro unità abitative.

Peraltro, dal momento che i dati sono elaborati partendo dai codici fiscali, potrebbero non essere esenti da una sorta di irregolarità alla fonte. Dovuta a quei condomini, soprattutto di piccole e piccolissime dimensioni, che scelgono di rego-

lare tutti i propri rapporti patrimoniali con le fatture sulla carta a quadretti. E questo fenomeno forse potrebbe spiegare - almeno in parte - le grandi differenze territoriali che si riscontrano anche nella diffusione dei condomini, oltre che nel grado di professionalità dei professionisti.

In Liguria, per esempio, ci sono poco meno di 30 edifici condominiali ogni mille abitanti, mentre in Calabria ci si ferma a 5,5. Tutta colpa delle caratteristiche del tessuto urbano? Forse no, dato che l'Istat nel 2001 aveva rilevato una sproporzione molto meno marcata tra le due realtà, nell'ordine di 30 a 16. La differenza può avere diverse ragioni pratiche, ma certo contempla anche un qualche grado di irregolarità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

