

I - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019:
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO
IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA'
VITA DI CONDOMINIO

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa

**I temi che caratterizzano oggi la convivenza in un condominio
esaminati a partire dalle opinioni e gli atteggiamenti di oltre
2.000 famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città**

1. Introduzione

Tecnoborsa affronta i temi concernenti il rapporto tra le famiglie italiane e il condominio di cui fanno parte – tenuto conto che nelle sei grandi città la stragrande maggioranza di esse vive in contesti condominiali.

Gli argomenti vertono sull'assemblea condominiale, sui giudizi nei confronti dell'operato dell'Amministratore, sull'eventuale contenzioso in corso e sul grado di partecipazione e soddisfazione o meno.

Inoltre, l'analisi spazia fino al discorso su impianti e ristrutturazioni ovvero su lavori eseguiti o previsti. Infine, sono state sondate anche le misure di protezione o di copertura assicurativa nel proprio condominio.

Il campione riguarda oltre 2.000 famiglie italiane che vivono in città con più di 500.000 persone residenti, dunque è estremamente rappresentativo nel dare un quadro complessivo sulle posizioni e sugli orientamenti che caratterizzano il vivere odierno in complessi di edifici più o meno grandi.

Data l'importanza del tema, non è la prima volta che **Tecnoborsa** si occupa di condominio¹, soprattutto da quando è stato toccato da un'importante riforma che risale al 2012, poiché fermo all'impianto generale del 1935. Si è trattato, in realtà, di una semplice revisione della normativa previgente, e – pur in questo limitato proposito – è stata fatta comunque un'opera opportuna e, soprattutto, equilibrata.

In definitiva la riforma ha inteso garantire il buon andamento dei condominii, a tutela delle famiglie, obbligando l'amministratore a una maggiore competenza e trasparenza. Infatti, maggiori oneri ricadono ora sulla figura dell'amministratore: dall'obbligo della raccolta dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare alla verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e della salvaguardia degli stessi; dall'obbligo di perseguire le morosità pena la decadenza del proprio incarico fino alla responsabilità penale nel caso di omessa vigilanza e/o intervento, etc.

2. Assemblea e Amministratore del condominio

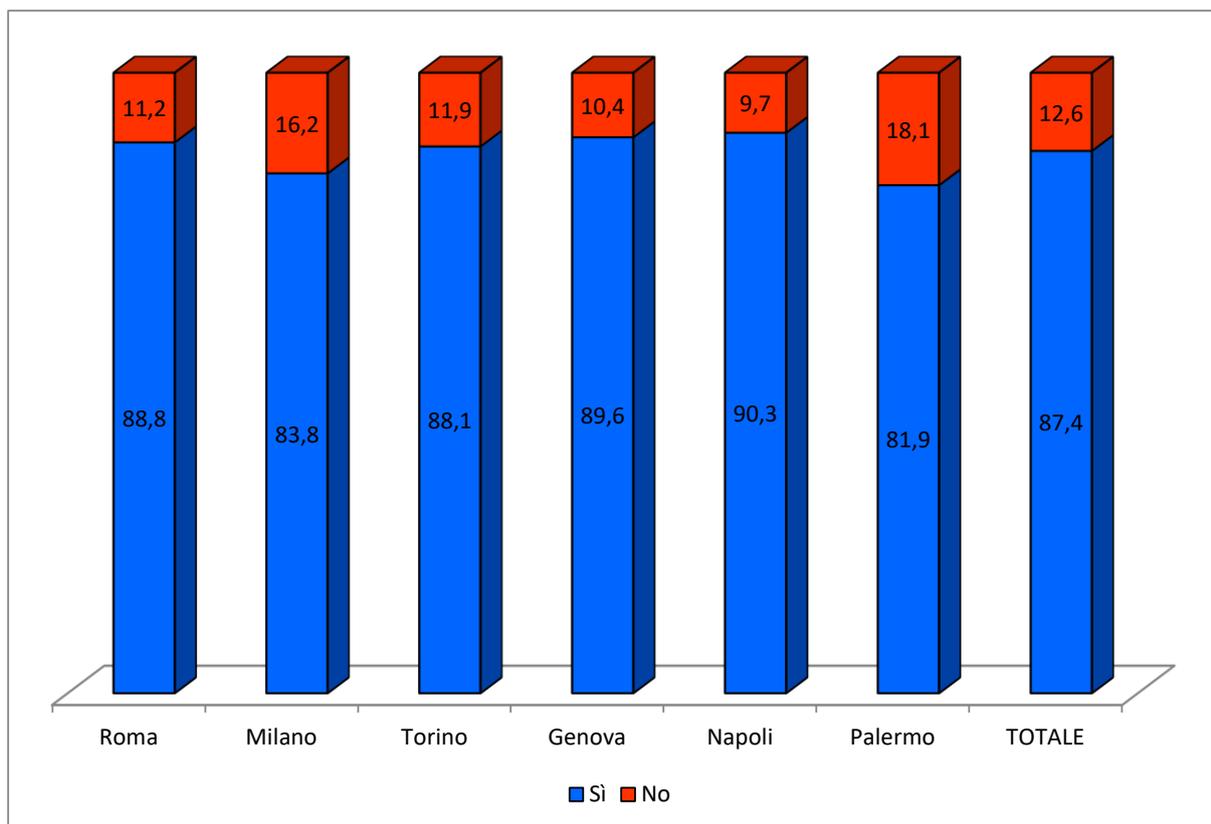
Ben l'87,4% delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città risiedono in un'abitazione che si trova all'interno di un condominio; fra le città spiccano Napoli con il suo 90,3%, seguita a ruota da Genova con l'89,6% e Roma con l'88,8% (*graf. 1*).

GRAFICO 1

PERCENTUALI DI FAMIGLIE CHE VIVONO IN CONDOMINIO

(val. %)

¹ Cfr. QEI n° 25, Cap. 4, 2016; QEI n° 20, Cap. 1 e Cap. 4, 2014; Qei n° 18, Cap. 3, 2013



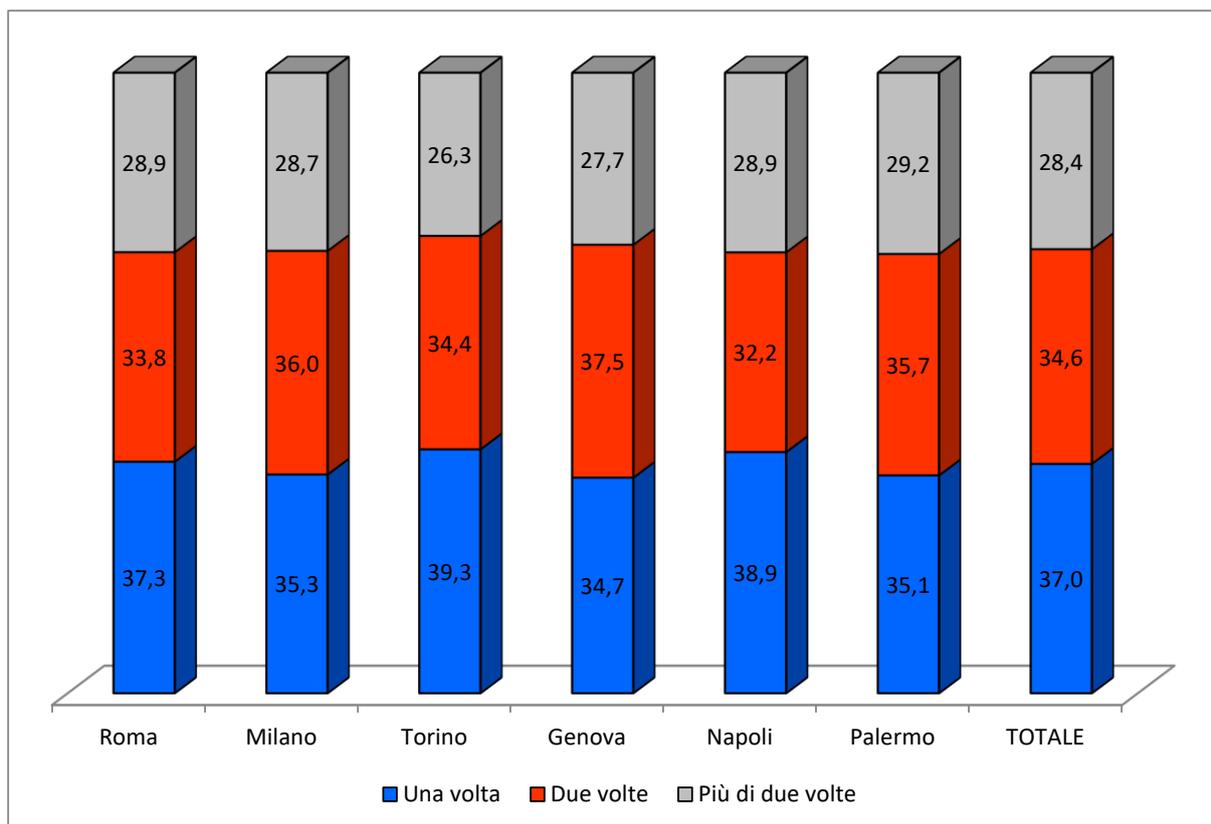
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Entrando nel vivo della vita condominiale di queste famiglie risulta dall'Indagine che mediamente, nel 2018, il 37% dei condomini si sono riuniti in assemblea una sola volta nel corso dell'anno, il 34,6% due volte e il 28,4% tre o più volte. In particolare, nel primo caso Torino (39,3%) e Napoli (38,9%) sono sopra la media; nel secondo caso lo sono Genova (37,5%) e Milano (36%); infine, Palermo è al 29,2% per la maggior frequenza delle riunioni condominiali (*graf. 2*).

GRAFICO 2

FREQUENZA DELLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO – 2018

(val. %)

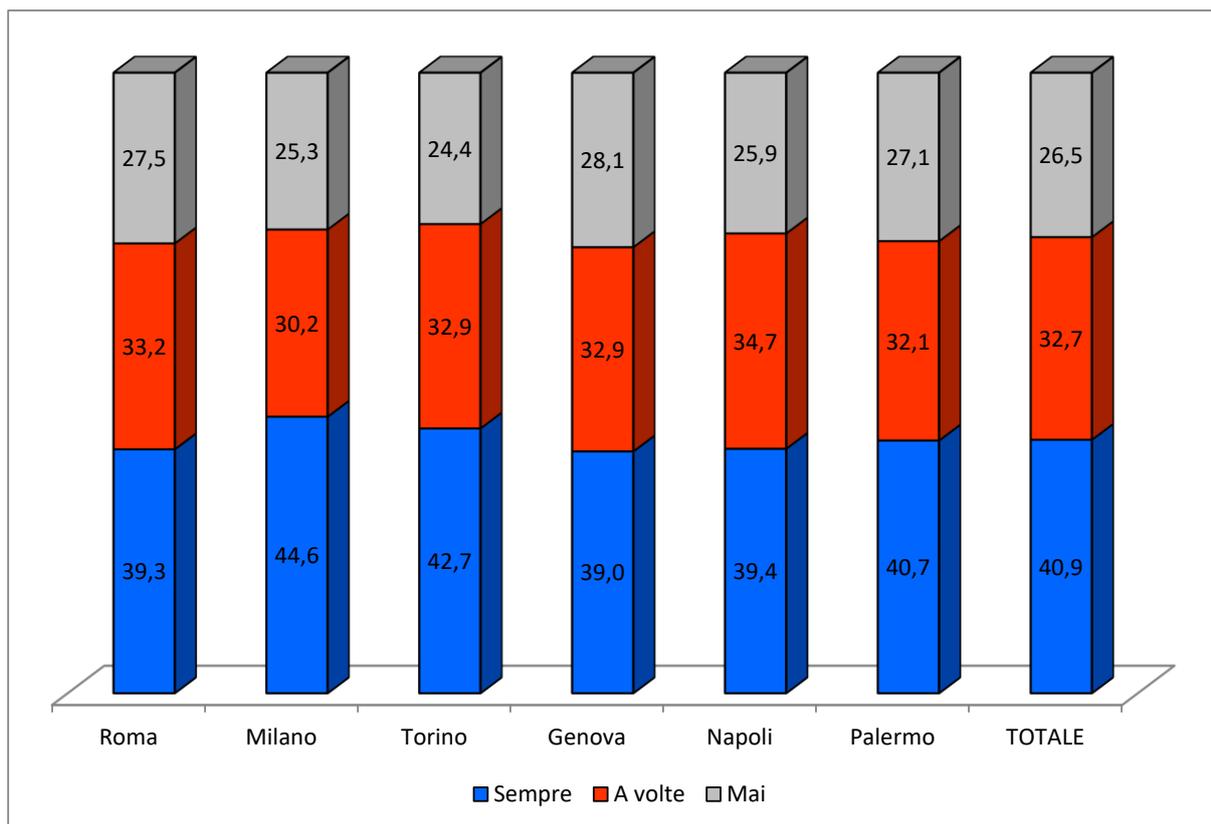


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Quasi il 41% degli intervistati ha dichiarato di partecipare personalmente o tramite un proprio familiare alle assemblee condominiali; il 32,7% partecipa solo saltuariamente, mentre il 26,5% non partecipa mai. Andando al dettaglio delle città a Milano (44,6%) e Torino (42,7%), le famiglie sono più partecipative; Napoli è leggermente sopra la media con il 34,7% di coloro che partecipano a volte; infine, Genova brilla maggiormente nel manifestare il proprio disinteresse (*graf. 3*).

GRAFICO 3

FREQUENZA DELLA PARTECIPAZIONE ALLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO
(val. %)



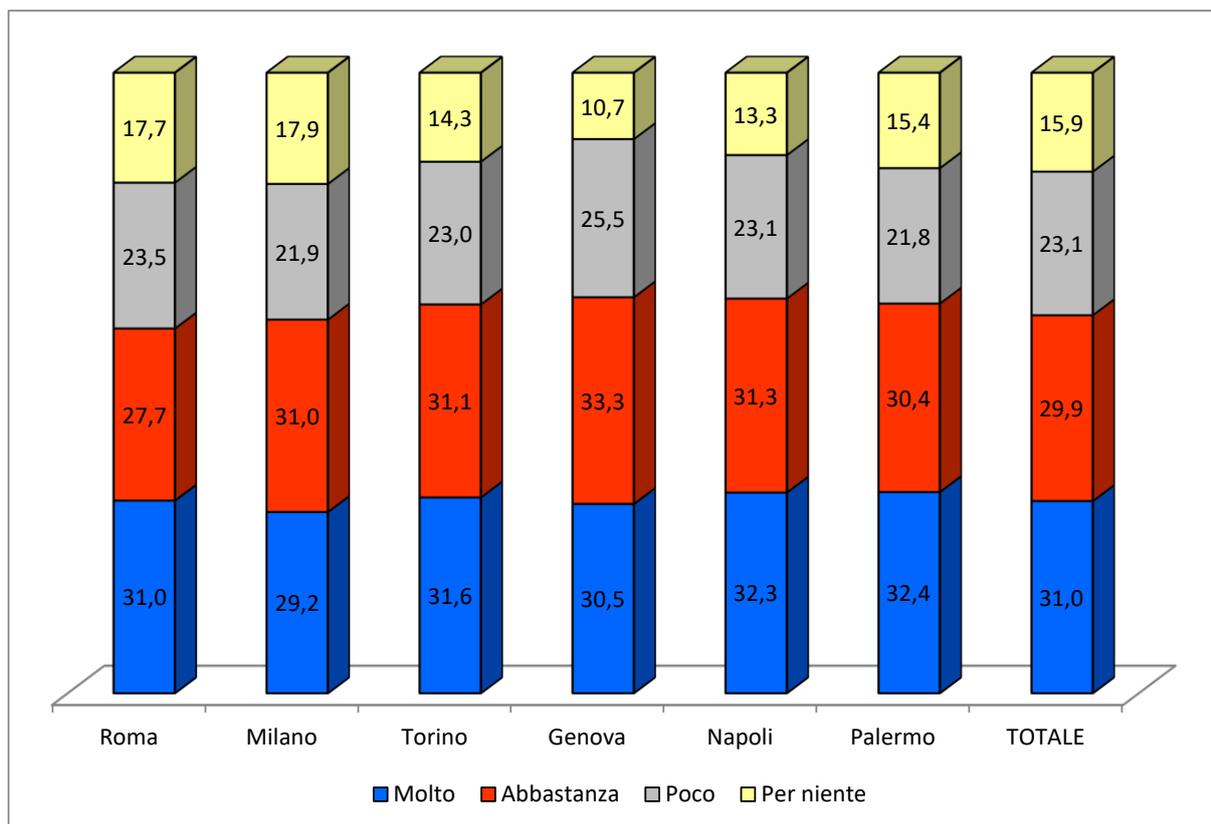
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il 31% delle famiglie che vivono in condominio si dichiara molto soddisfatto del proprio amministratore condominiale, il 29,9% lo è abbastanza, il 23,1% poco, mentre solo il 15,6% è totalmente scontento. A Napoli e Palermo sono sopra la media le famiglie che sono molto soddisfatte del proprio amministratore, infatti entrambe superano il 32%; a Genova è discretamente alta la quota di chi è abbastanza soddisfatto (33,3%) o poco soddisfatto (25,5%); infine, a Roma e Milano quasi il 18% degli intervistati è totalmente insoddisfatto, valore decisamente rilevante (graf. 4).

GRAFICO 4

LIVELLO DI SODDISFAZIONE NEI CONFRONTI DEL PROPRIO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

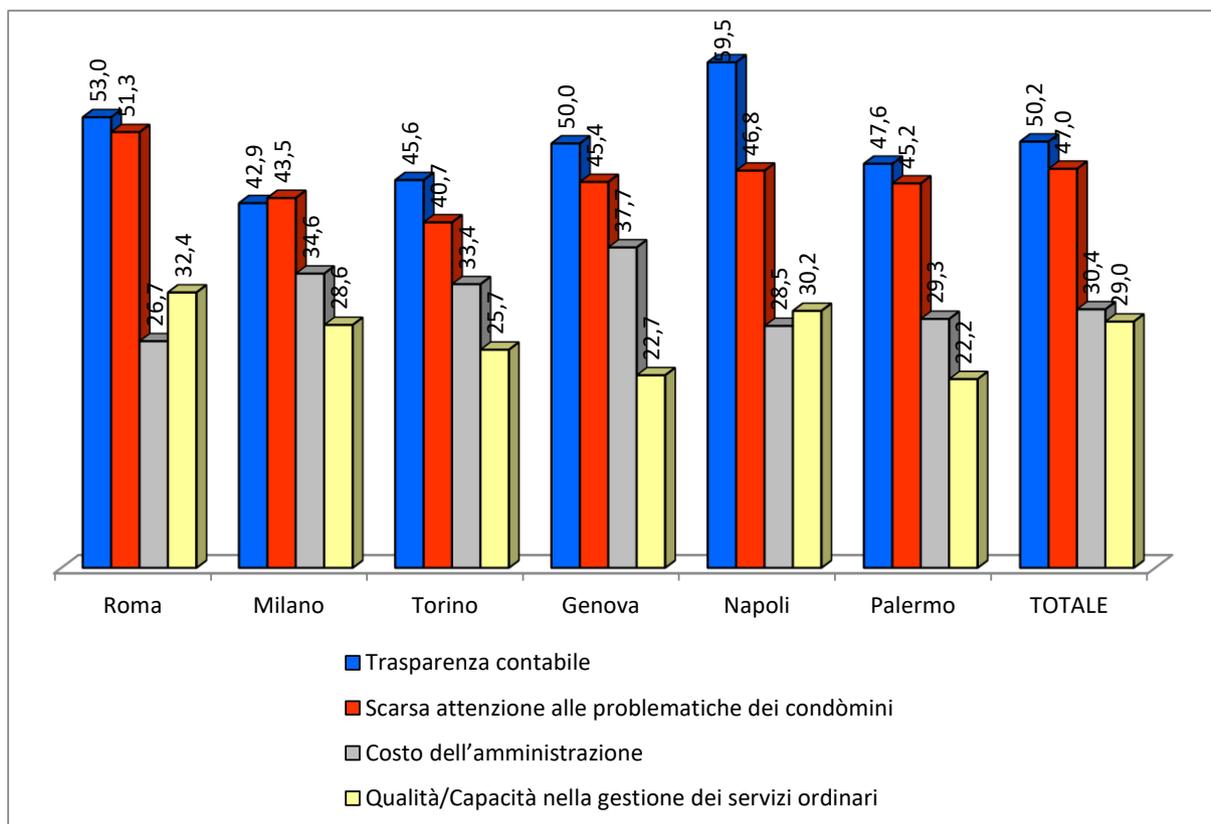
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando a sondare più da vicino le motivazioni del malcontento tra coloro che hanno risposto di essere poco o per niente soddisfatti del proprio amministratore condominiale, ben il 50,2% ha indicato la scarsa trasparenza nella gestione contabile, il 47% la scarsa attenzione alle problematiche dei condòmini; il 30,4% ritiene eccessivo il costo dell'amministratore, mentre il 29% ha ravvisato una scadente qualità e/o capacità nella gestione dei servizi ordinari (manutenzione, pulizia e guardiania dello stabile). Napoli spicca per il malcontento nella trasparenza della contabilità col 59,5%; Roma emerge al 51,3% quanto alla scarsa attenzione verso i condòmini e la scadente qualità dei servizi ordinari col 32,4%; infine, Genova supera abbondantemente la media con un 37,7% di famiglie che si lamenta degli elevati costi dell'amministrazione (graf. 5).

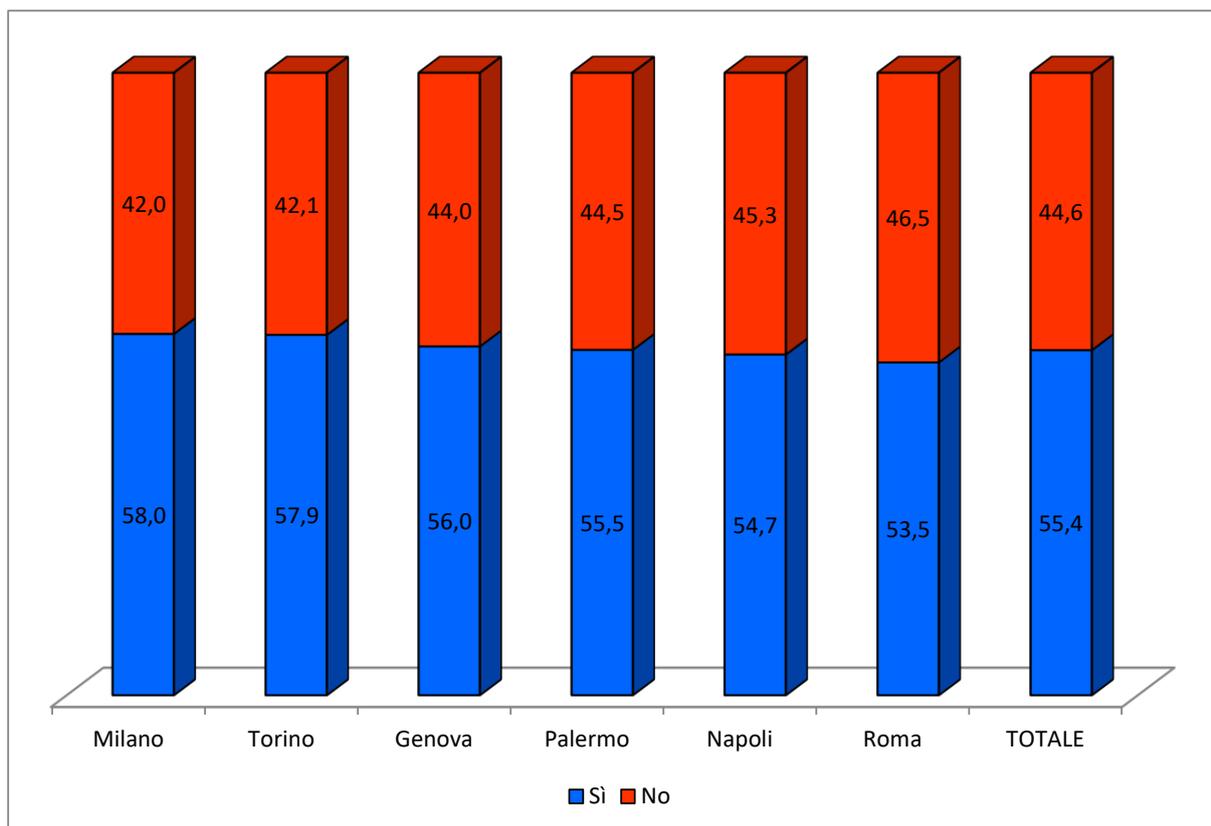
GRAFICO 5
MOTIVI DI INSODDISFAZIONE NEI CONFRONTI
DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
 (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Agli stessi soggetti è stato chiesto se si volesse addirittura sostituire l'amministratore del condominio e una media del 55,4% ha risposto affermativamente; in particolare, sono sopra la media Milano (58%), Torino (57,9%) e Genova (56%) (graf. 6).

GRAFICO 6
SOSTITUZIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
 (val. %)



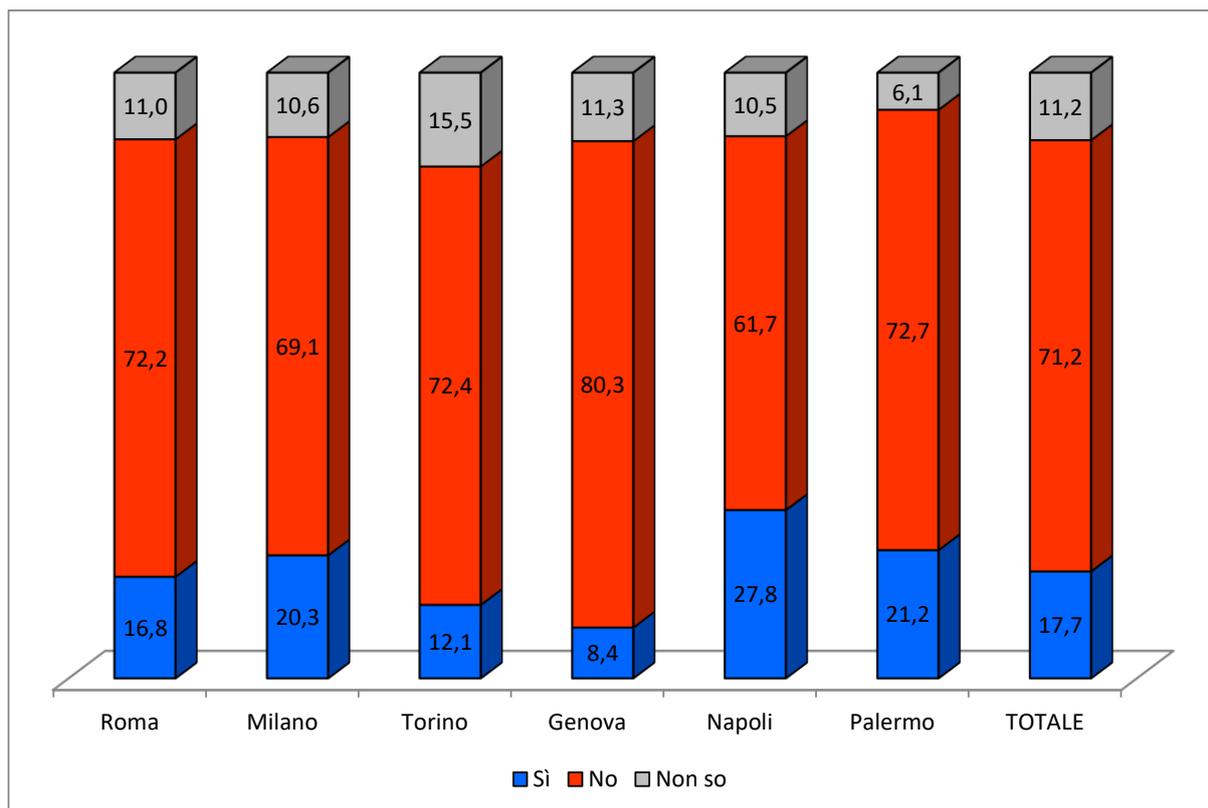
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Malgrado il discreto malcontento che emerge dall'Indagine nei confronti degli amministratori condominiali i dati sul contenzioso in corso sono invece confortanti, poiché ben il 71,2% del totale delle famiglie ha dichiarato che nel proprio condominio non ve ne sono di importanti, anche se è da segnalare una certa disinformazione da parte di un 11,2% di condòmini che non sanno indicare se vi sono contenziosi rilevanti nel proprio stabile; i condòmini più litigiosi si segnalano a Napoli (27,8%), Palermo (21,2%) e Milano (20,3%), rispetto alla media delle grandi città del 17,7% (graf. 7).

GRAFICO 7

IL CONTENZIOSO IN CONDOMINIO

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

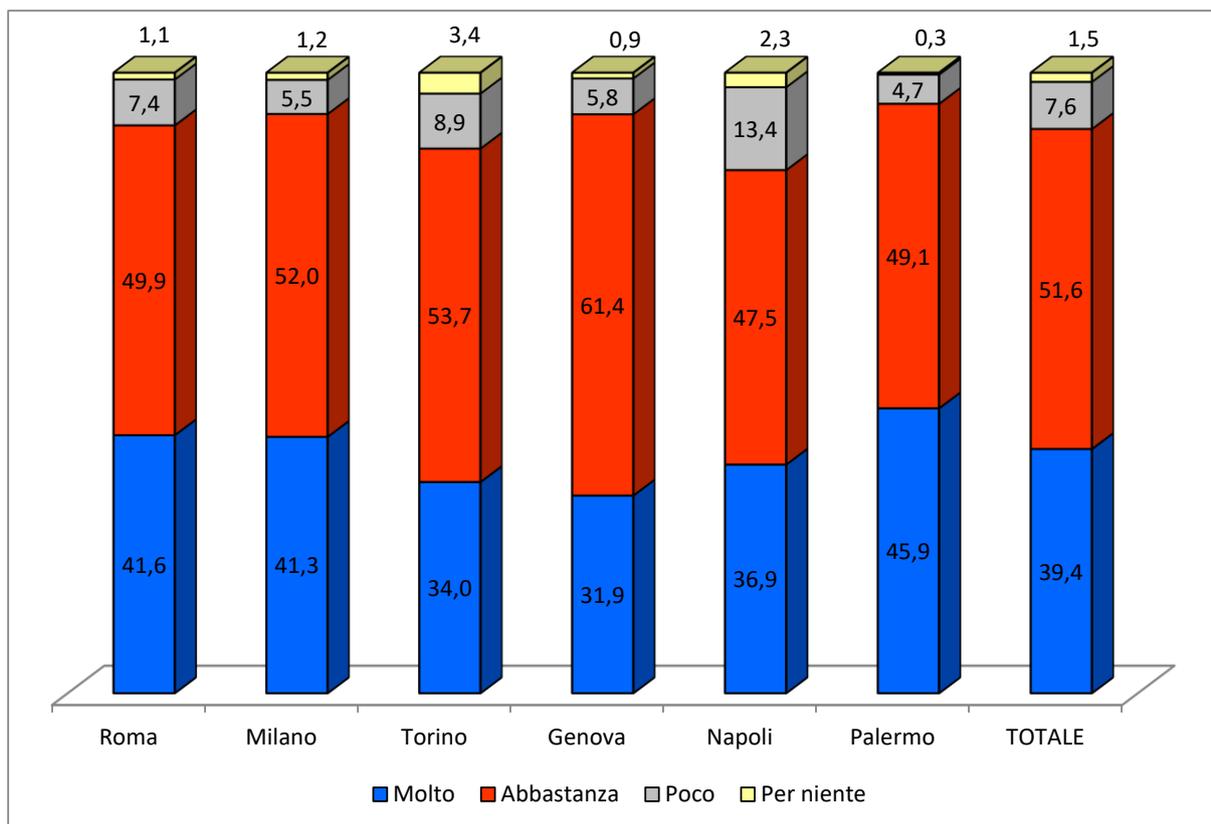
3. Impianti e ristrutturazioni

In ambito condominiale un tema portante è quello che riguarda le norme sugli aggiornamenti degli impianti, norme a cui la stragrande maggioranza dei condomini si sono adeguati, secondo l'Indagine **Tecnoborsa**: il 39,4% del totale dichiara un alto livello di rispondenza alle norme e ben il 51,6% è abbastanza adeguato, a fronte di un 7,6% scarsamente in regola e un mero 1,5% che non lo è per niente. Andando a vedere il dettaglio delle grandi città rispetto alla media, Genova emerge contemporaneamente per la più bassa percentuale rispetto al massimo dell'adempienza alle norme (31,9%) e per la più alta quota di impianti che si presentano abbastanza in regola (61,4%); invece, Napoli e Torino sono le città i cui condomini sono meno virtuosi e, infatti, presentano rispettivamente il 15,7% e il 12,3% di impianti poco/per niente a norma (graf. 8).

GRAFICO 8

STATO DI ADEGUAMENTO ALLE NORME SUGLI IMPIANTI

(val. %)



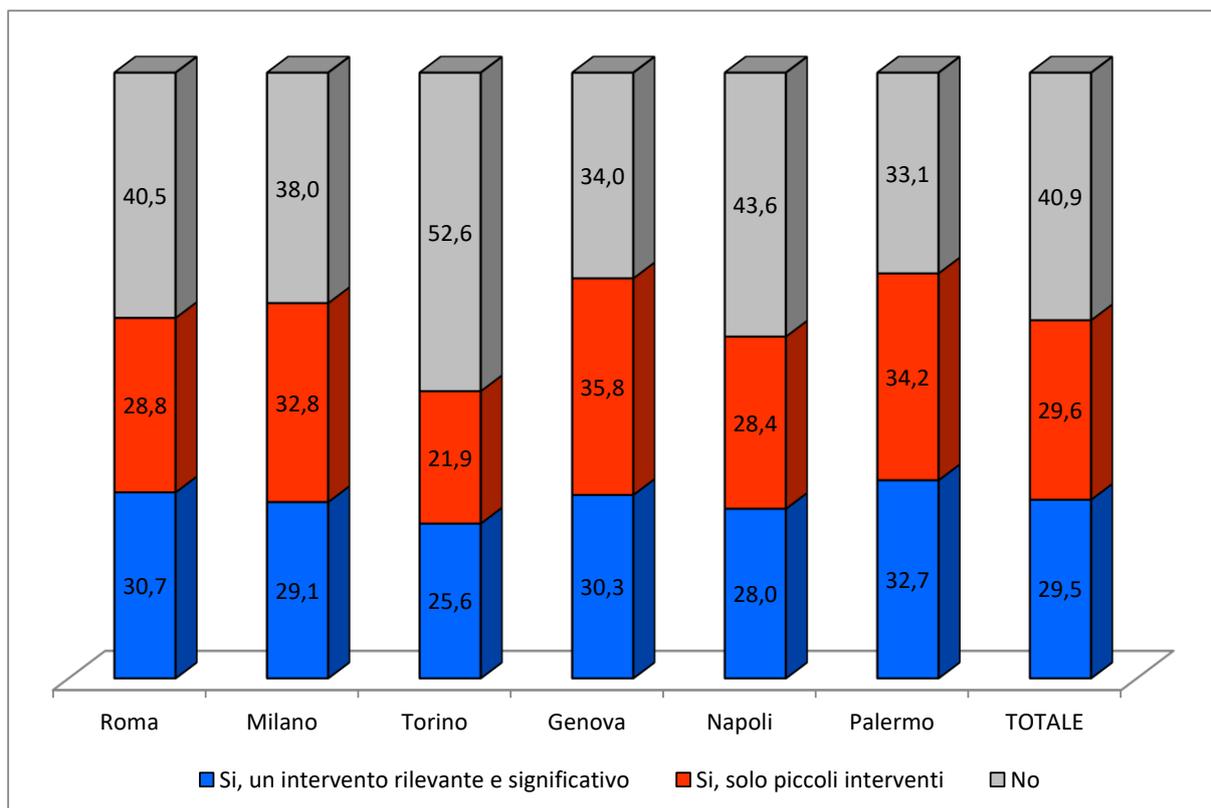
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Diversi sono i valori rispetto a interventi di varia natura effettuati dal 2017 a oggi nei condomini delle famiglie intervistate: mediamente nel 29,5% degli stabili sono stati eseguiti lavori rilevanti e significativi; per un analogo tasso del 29,6% sono stati eseguiti solo piccoli interventi, contro un 40,9% di edifici in cui non si è intervenuti minimamente negli ultimi tempi. A livello di grandi città Palermo è sopra la media per interventi in generale sia di piccola che di grande entità e, di conseguenza, è anche la città con il più basso tasso di lavori non effettuati; Genova presenta la più alta percentuale per i piccoli lavori (35,8%); invece, Torino spicca per l'assenza di interventi recenti di ristrutturazione (52,6%), seguita da Napoli (43,6%) (graf. 9).

GRAFICO 9

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CONDOMINIALE DAL 2017 A OGGI

(val. %)



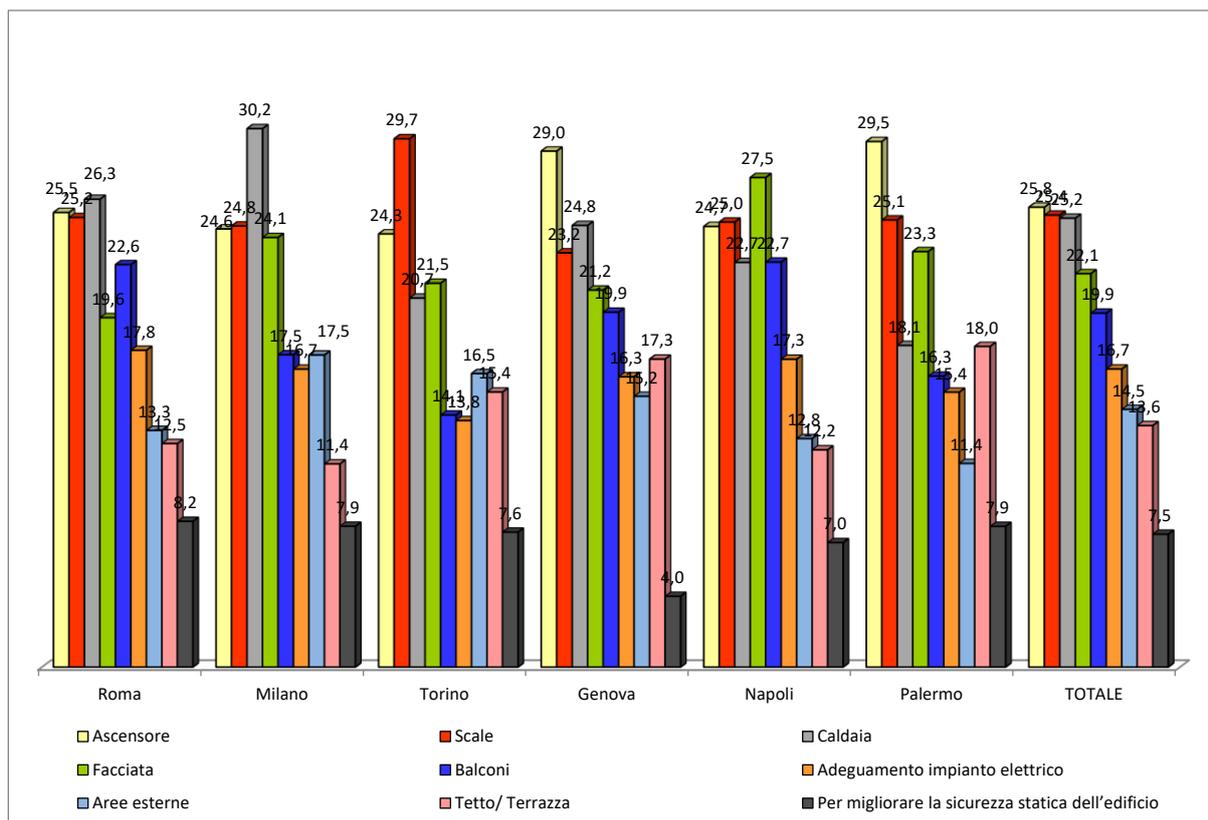
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Al circa 60% di coloro che hanno dichiarato interventi grandi o piccoli nel proprio condominio è stato chiesto di specificare ulteriormente la natura degli stessi: ai primi tre posti si incontrano ascensore (25,8%), scale (25,4%) e caldaia (25,2%); seguono facciata (22,1%), balconi (19,9%), impianto elettrico (16,7%), aree esterne (14,5%), tetto/terrazza (13,6%) e, per finire, lavori per migliorare la sicurezza statica dell'edificio (7,5%). Bisogna notare che, sostanzialmente, le sei grandi città sono alquanto allineate tra loro nell'effettuare questi lavori (graf. 10).

GRAFICO 10

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI IN CONDOMINIO

(val. %)

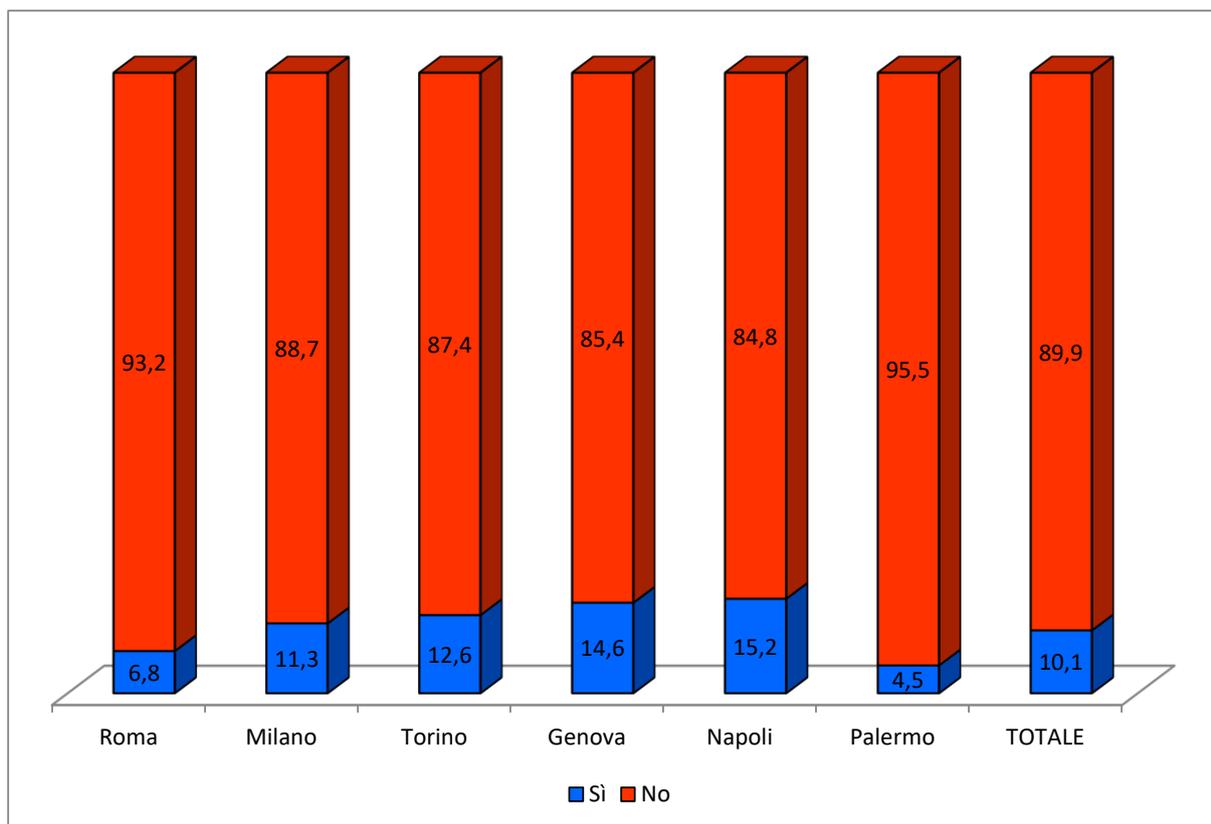


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A livello previsionale è stato anche chiesto alle famiglie se nel prossimo biennio sono programmati lavori di ristrutturazione nei propri condomini: un 10,1% ha risposto affermativamente e le città più attive in futuro dovrebbero essere Napoli, Genova e Torino (graf. 11).

GRAFICO 11

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CONDOMINIALE NEL PROSSIMO BIENNIO (val. %)



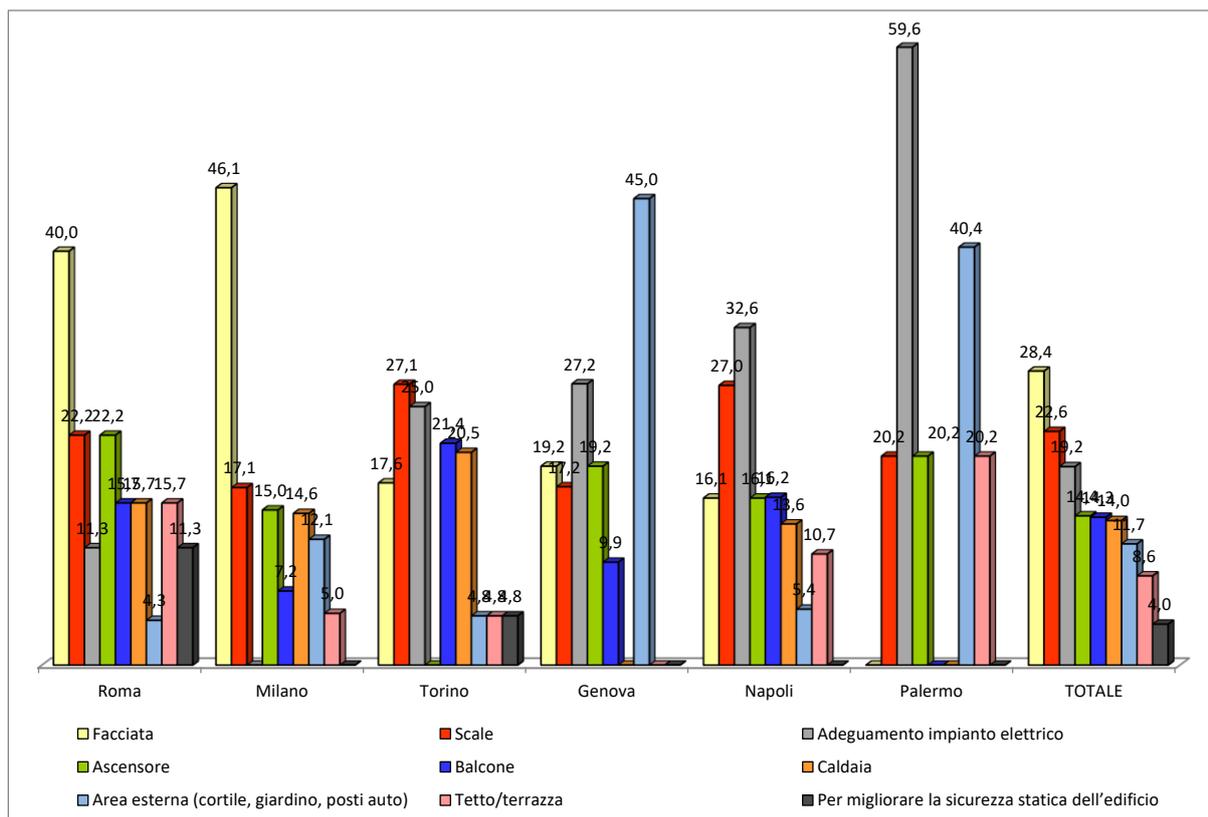
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, a coloro che hanno risposto affermativamente è stato chiesto il dettaglio inerente la tipologia degli interventi previsti: al primo posto si trova la facciata (28,4%), seguita dalle scale (22,6%) e dall'adeguamento dell'impianto elettrico (19,2%); a seguire, quasi a pari merito, si incontrano l'ascensore (14,4%), i balconi (14,3%) e la caldaia (14%); restano in coda le aree esterne (11,7%), il tetto/terrazza (8,6%) e la sicurezza statica dell'edificio (4%). Tali valori differiscono sensibilmente in alcune città: a Palermo i lavori per l'impianto elettrico (59,6%) e per le aree esterne (40,4%), sono decisamente sopra la media, mentre il rifacimento delle facciate e i lavori alla caldaia sono nulli; a Napoli c'è una forte esigenza per l'adeguamento dell'impianto elettrico (32,6%) e per le scale (27%), mentre è nullo il valore per la sicurezza statica dell'edificio; Genova spicca per il rifacimento di cortili, giardini e posti auto (45%) ed è sopra la media per gli impianti elettrici (27,2%) però, anche qui, non sono previsti interventi per la sicurezza statica dello stabile; Torino presenta valori sopra la media per il rifacimento di scale (27,1%), impianto elettrico (25%), balconi (21,4%) e caldaia (20,5%) ma è sensibilmente sotto la media per tutti gli altri interventi, fatta eccezione per la sicurezza statica dell'edificio (4,8%); a Milano si incontrano valori elevati per le facciate (46,1%), viceversa sono nulli i valori per l'impianto elettrico e la sicurezza statica dell'edificio; infine, a Roma è molto elevata la percentuale che riguarda il rifacimento delle facciate (40%) e le quote per ascensori (22,2%), tetto/terrazza (15,7%) e migliorie per la sicurezza statica dell'edificio (11,3%), quest'ultimo è decisamente il valore massimo rispetto a tutte le altre città ma, al tempo stesso Roma è quella che registra il valore minimo per quanto riguarda la cura delle aree esterne (4,3%) (*graf. 12*).

GRAFICO 12

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN CONDOMINIO

(val. %)



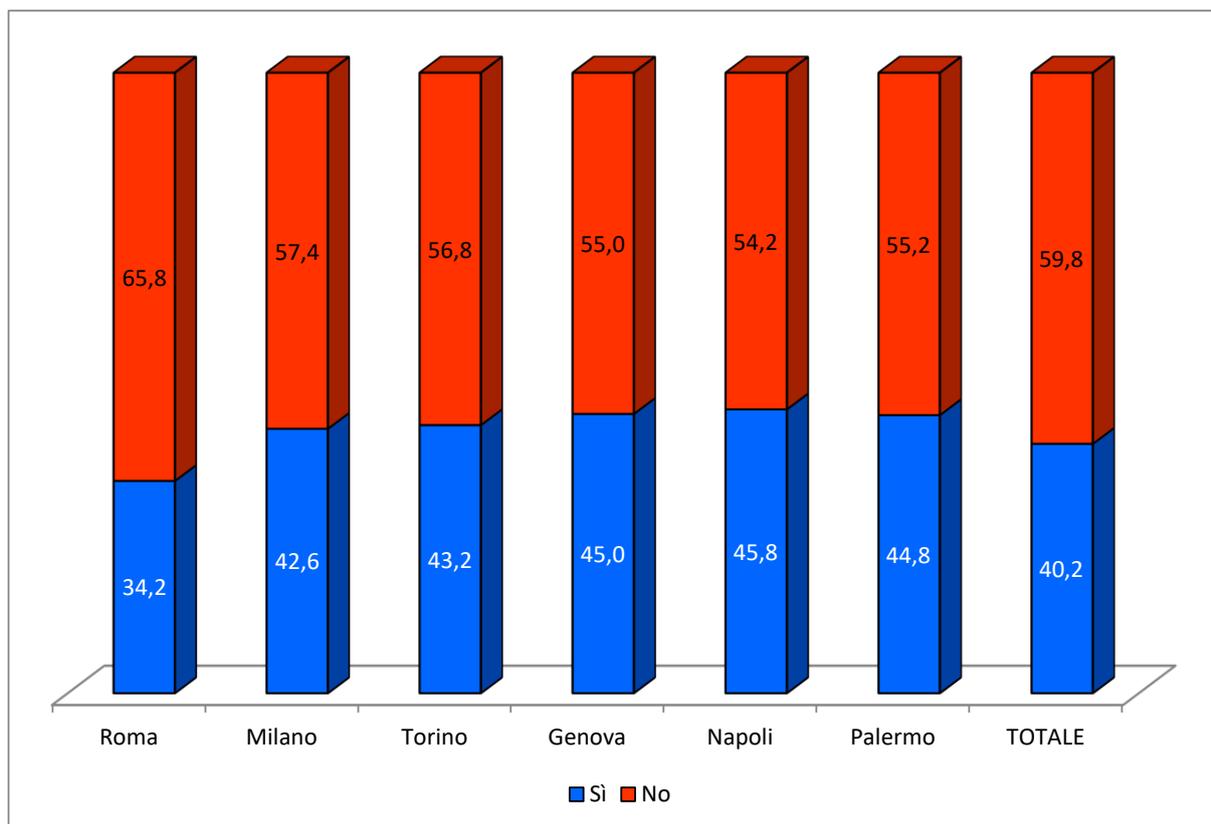
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

4. Le misure di protezione

Nelle grandi città è molto avvertito il problema della sicurezza e sorge quindi la necessità di interventi mirati alla protezione degli stabili e la stipula di polizze assicurative specifiche. Interventi contro le intrusioni nei condomini sono stati effettuati sul 40,2% del totale degli edifici e solo Roma presenta un valore sotto la media (34,2%), mentre sono decisamente al di sopra Napoli (45,8%), Genova (45%) e Palermo (44,8%) (graf. 13).

GRAFICO 13

INTERVENTI ANTI INTRUSIONI NEI CONDOMINI
(val. %)

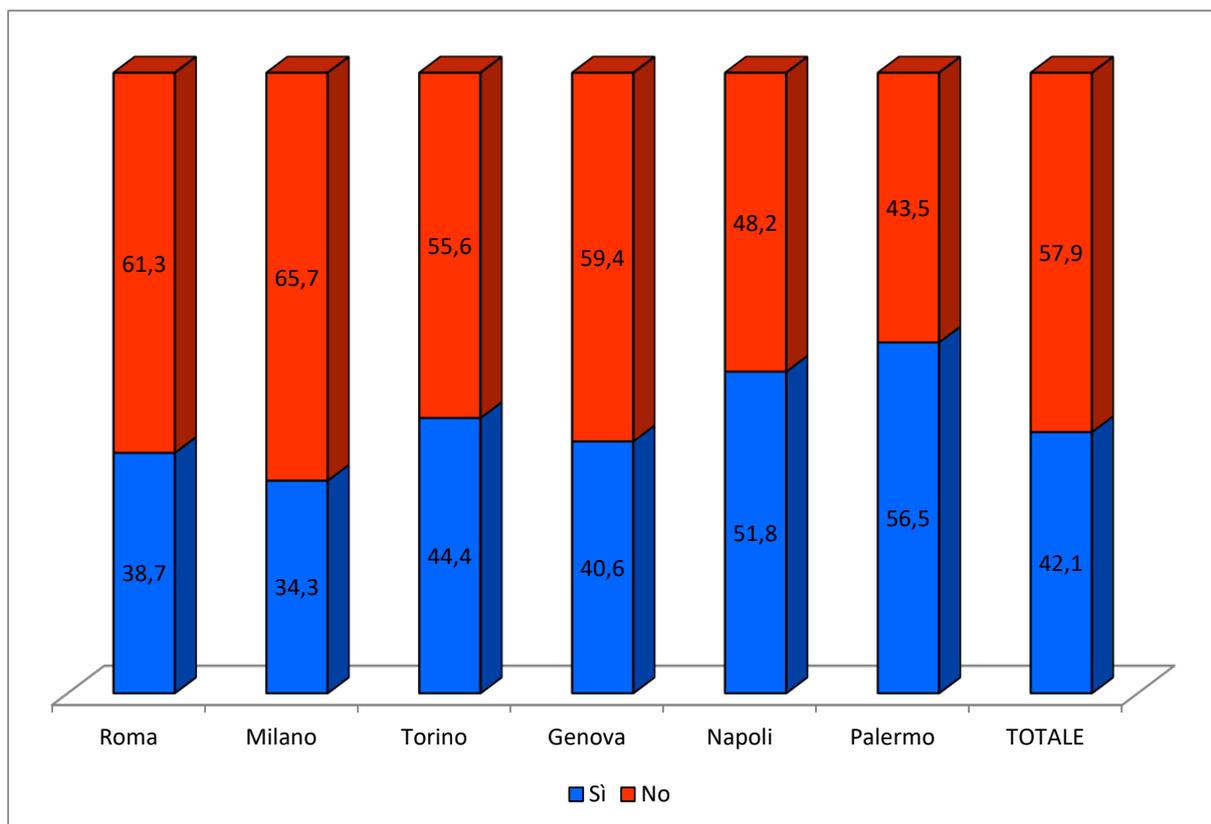


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A coloro che hanno eseguito interventi mirati in senso anti intrusione è stato ulteriormente chiesto di specificare se avessero fatto installare anche telecamere e il valore medio è risultato simile al precedente (42,1%). Nello specifico, Milano (34,3%) e Roma (38,7%) sono sensibilmente sotto la media; viceversa, Palermo (56,5%), Napoli (51,8%) e Torino (44,4%) la superano nettamente (*graf. 14*).

GRAFICO 14

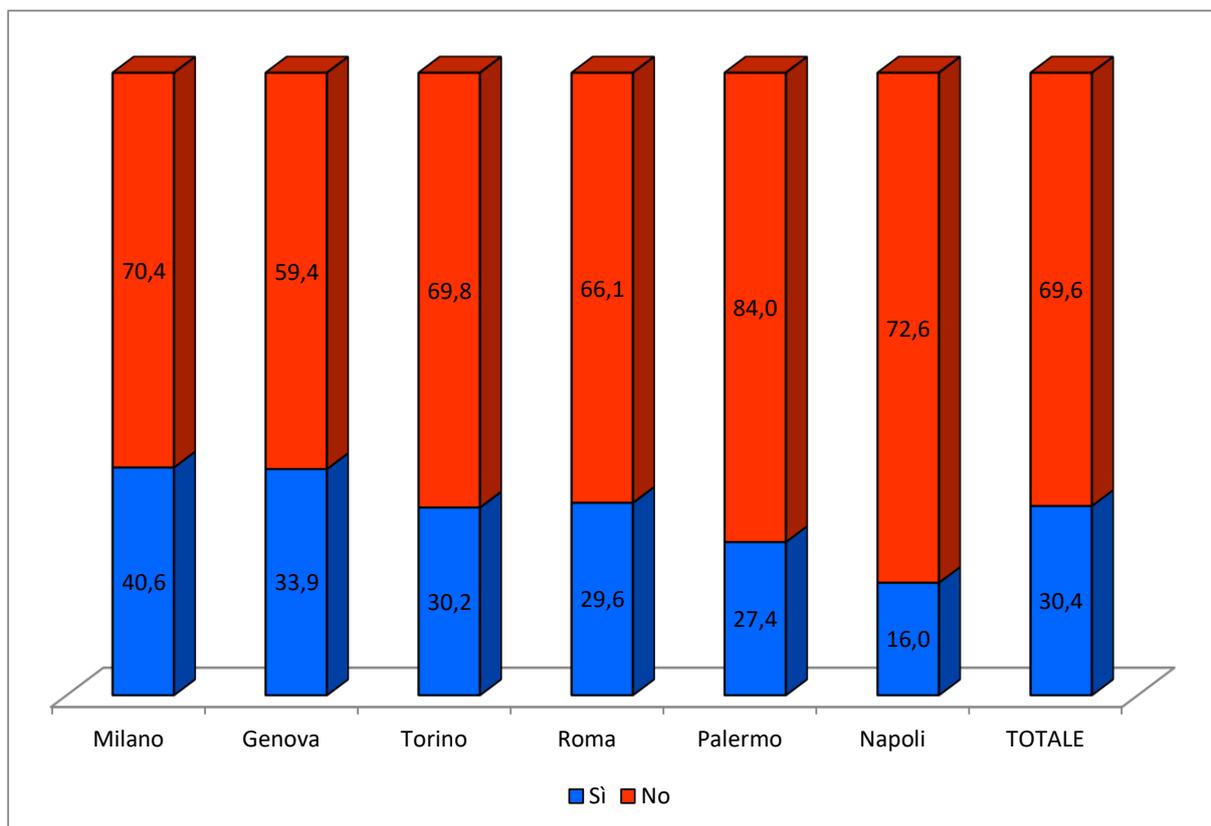
INSTALLAZIONE TELECAMERE NEI CONDOMINI



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A tutte le famiglie intervistate, per approfondire ulteriormente il tema della sicurezza nelle abitazioni, è stato chiesto se la propria casa fosse coperta da assicurazione e, se sì, quali fossero le coperture opzionate. Il 30,4% del totale ha risposto affermativamente con Milano al primo posto (40,6%), seguita da Genova (33,9%), mentre Napoli è decisamente all'ultimo posto in proposito (16%) (graf. 15).

GRAFICO 15
COPERTURA POLIZZA CASA
 (val. %)



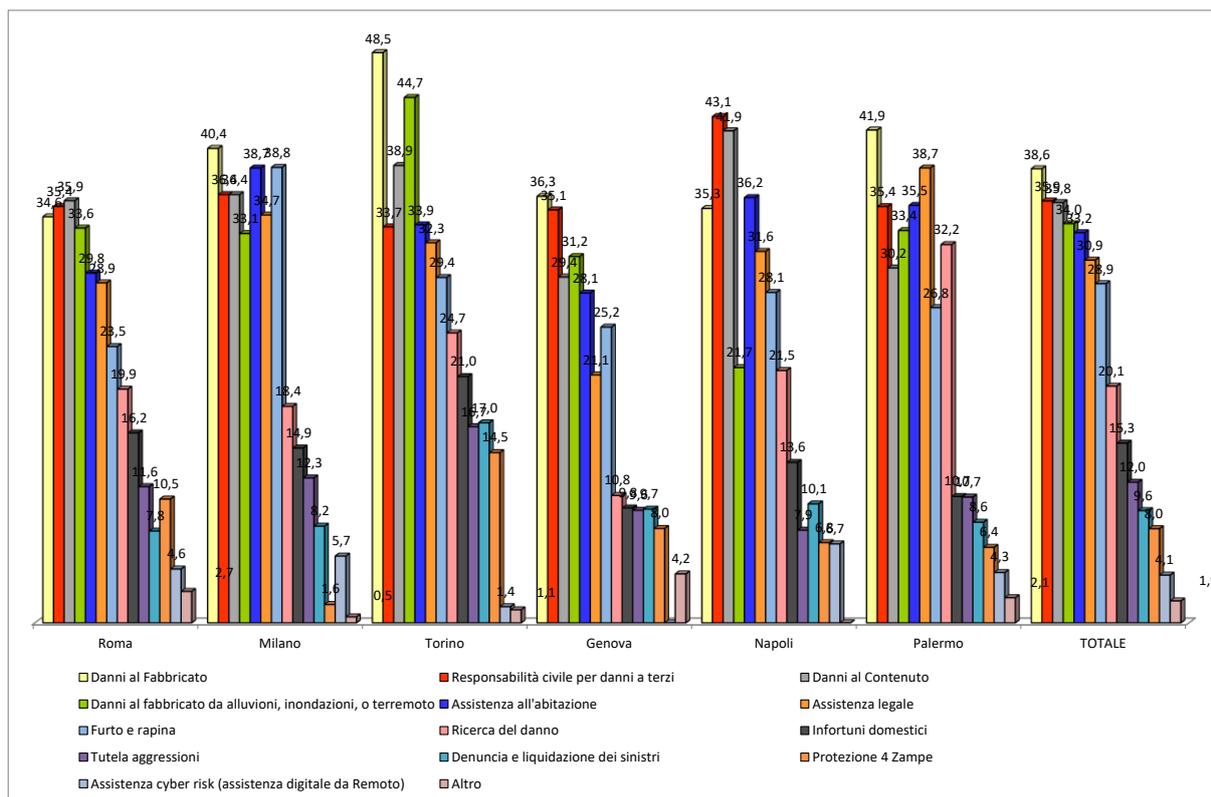
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Le polizze stipulate coprono principalmente danni al fabbricato (38,6%), responsabilità civile per danni a terzi (35,9%), danni al contenuto (35,8%), danni al fabbricato da alluvioni inondazioni o terremoto (34%), assistenza all'abitazione (33,2%), assistenza legale (30,9%), furto e rapina (28,9%) e ricerca del danno (20,1%); seguono ancora infortuni domestici (15,3%), tutela aggressioni (12%), denuncia e liquidazione dei sinistri (9,6%), protezione quattro zampe (8%), assistenza *cyber risk* (assistenza digitale da remoto), (4,1%) e, infine, altre opzioni non meglio specificate (1,9%). Palermo spicca per i valori molto elevati per assistenza legale (38,7%) e ricerca del danno (32,2%); Napoli per responsabilità civile per danni a terzi (43,1%) e danni al contenuto (41,9%); Torino per danni al fabbricato (48,5%), danni da alluvioni inondazioni o terremoto (44,7%) e infortuni domestici (21%); Milano per assistenza all'abitazione (38,7%) e furto e rapina (38,8%); infine, Roma e Genova si discostano di poco dai valori medi (*graf. 16*).

GRAFICO 16

STIPULA POLIZZE IN CASO DI FURTO

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

5. Conclusioni

Secondo l'Indagine **Tecnoborsa** 2019 ben l'87,4% delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città risiedono in un'abitazione che si trova all'interno di un condominio; fra le città spiccano Napoli con il suo 90,3%, seguita a ruota da Genova con l'89,6% e Roma con l'88,8%.

Le famiglie intervistate partecipano attivamente alla vita condominiale presenziando per lo più personalmente a una o più assemblee che si svolgono nel corso dell'anno, però oltre un quarto afferma di non partecipare affatto. Di queste circa il 60% si dichiara anche soddisfatta del proprio amministratore condominiale ma, pure qui, c'è circa un 15% che non è per niente contento e il picco si verifica soprattutto a Roma e Milano. Per coloro che si sono dichiarati poco o per niente soddisfatti dell'amministratore i motivi principali sono la scarsa trasparenza della gestione contabile e la scarsa attenzione alle problematiche dei condomini e, addirittura, oltre la metà degli scontenti vorrebbe sostituire il proprio amministratore. Il dato positivo è che solo in meno di un terzo dei condomini ci sono contenziosi in corso.

In ambito condominiale un tema portante è quello che riguarda le norme sugli aggiornamenti degli impianti, norme a cui la stragrande maggioranza dei condomini si sono adeguati, secondo l'Indagine **Tecnoborsa** e, infatti, oltre il 90% delle famiglie si dichiara adempiente.

A livello più generale circa il 60% delle famiglie intervistate dichiara che nel proprio stabile sono stati eseguiti lavori di varia entità e ai primi tre posti si incontrano ascensore, scale e caldaia. Inoltre, il 10% ha programmato lavori di ristrutturazione nei propri condomini nel

prossimo biennio e ai primi tre posti si incontrano facciata, scale e adeguamento dell'impianto elettrico.

Nelle grandi città è molto avvertito il problema della sicurezza e sorge quindi la necessità di interventi mirati alla protezione degli stabili e la stipula di polizze assicurative specifiche. Interventi contro le intrusioni nei condomini sono stati effettuati su circa il 40% del totale degli edifici e oltre il 40% di questi ultimi ha fatto installare anche telecamere. Inoltre, circa il 30% delle famiglie ha pure stipulato una polizza assicurativa sulla propria casa, in particolare per coprire eventuali danni al fabbricato, responsabilità civili per danni a terzi e/o danni al contenuto.

Nota metodologica

Indagine basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato come secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2017-2018), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 660 casi in totale) sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravendita, sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2017 "Residenziale" – Agenzia del Territorio".

Il campionamento adottato è stato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia di città e tipologia familiare.

Numerosità campionaria complessiva: 2.512 interviste.