

Assemblee di condominio: il 15% non raggiunge il quorum e presenziano soprattutto gli uomini

I dati diffusi da Anammi, l'associazione europea degli amministratori di immobili, sulle riunioni condominiali e sui motivi che danno vita a vere e proprie guerre tra i condomini



di [Gabriella Lax](#) - Liti e contenziosi che maturano nei palazzi di tutta Italia, dando vita a vere **guerre di condominio**. A riportare i dati relativi a questa battaglia quotidiana ci pensa un sondaggio **dell'Anammi** (Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili). Le risposte sulla gestione delle assemblee condominiali hanno coinvolto ben 13mila associati. Il sondaggio ha avuto come temi le problematiche che i professionisti devono gestire e risolvere durante le assemblee condominiali.

Secondo il presidente dell'Anammi Giuseppe Bica «L'assemblea di [condominio](#) rappresenta un momento cruciale della nostra attività, una sorta di 'prova del nove' per il professionista del settore. Tanto è vero che, nei nostri corsi, dedichiamo parecchie ore a spiegarne le regole e ad addestrare psicologicamente i futuri amministratori. Lo stesso sondaggio dimostra che la sua gestione è molto delicata e deve essere affidata a professionisti seri».

Anammi, il 15% delle riunioni condominiali non raggiunge il numero legale

Pazienza e competenza sono le armi principali perché le assemblee di condomini si svolgano nel migliore dei modi. Quindi pazienza nell'ascolto e comprensione delle problematiche da un lato e competenze per offrire soluzioni certe e buone idee.

Intanto il 15% delle assemblee condominiali non si tengono per mancanza del quorum; e ancora soltanto nel 10% dei casi i condòmini chiedono di verificare le spese condominiali in sede di assemblea. Questa attività è sovente motivo di forti contrasti. Le spese includono quelle di ordinaria manutenzione, stabilite per legge (17%), pulizia (11,3%), acqua (9%), spese straordinarie

(9%), compenso dell'amministratore (8%) e in coda le spese di [conto corrente](#), pari al 4% delle contestazioni. Per il riscaldamento si litiga nel 7% dei casi, meno per l'ascensore (2,2%).

Secondo la nota dell'Anammi, in questi casi, il 50% dei condòmini si intesta sulla propria posizione, impedendo una discussione pacata e, soprattutto, uno svolgimento civile della riunione. Tutto questo avviene per ignoranza delle norme e discussioni che si interstardiscono anche sulle minuzie (52% degli intervistati).

E ancora per Anammi, toccherebbe al legislatore introdurre procedure più lineari per il recupero della morosità (22%), l'obbligo di presenza dei condòmini (7,5%) e, in generale, una minor quantità di adempimenti burocratici (12,5%). L'8% degli associati chiarisce che le modifiche non dovrebbero riguardare le norme bensì il comportamento dei condòmini: l'obbligo di buona educazione in assemblea. A tal proposito, per il 68% degli iscritti Anammi la qualità più importante per sopravvivere in assemblea è la pazienza, una quota del 19% indica invece la fiducia in sé stessi. Per il 60% degli intervistati, occorrono pazienza e competenza insieme.

Infine, il presidente Bica fa notare che «Sono gli uomini i maggiori frequentatori di assemblee di [condominio](#) (55% dei casi). Tuttavia, soltanto il 10% degli amministratori afferma di vedere in assemblea entrambi i sessi - un vero peccato poiché - le donne sono ottime mediatrici – afferma Bica – lo vediamo con le nostre associate».

14 dicembre 2017