



A.N.AMM.I.

SEDE NAZIONALE

Associazione Nazionale-europea
AMMinistratori d'Immobili

Associazione con
sistema qualità certificato
in conformità alla normativa
UNI EN ISO 9001



UFFICIO STAMPA

ANAMMI: ARIA DI CRISI IN CONDOMINIO

Con un'indagine tra i suoi associati, la più grande associazione italiana di amministratori di condominio fotografa il fenomeno della morosità condominiale, destinato a crescere almeno del 20% nei prossimi mesi. Roma e Milano le città più colpite dal fenomeno.

La morosità condominiale rialza la testa e rende più difficile la gestione dell'attività quotidiana. A denunciarlo è l'**ANAMMI**, l'Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d'Immobili, sulla base di un **sondaggio interno** che ha coinvolto i suoi oltre 13mila iscritti. Il fenomeno non è una novità, ma negli ultimi anni, in coincidenza con i momenti economici più difficili, come nel 2022 per via dei rincari energetici, ha vissuto picchi significativi.

“La nostra preoccupazione – afferma **Giuseppe Bica, presidente dell'Associazione** – è che, in un periodo di grande incertezza, la morosità in condominio aggravi le problematiche che già pesano sul patrimonio immobiliare italiano. A farne le spese saranno, ancora una volta, i professionisti del settore, chiamati a **conciliare le richieste dei loro amministrati con le problematiche legate ai rincari energetici e all'inflazione**”.

Secondo l'indagine, per il **72,97% degli associati** nei prossimi mesi il ritardo nei pagamenti degli oneri condominiali avrà un forte impatto sul loro lavoro e sugli stessi condòmini. Ma di quanto aumenterà il fenomeno? Il **66,28% degli intervistati indica il 20% in più**. “Non è un dato da poco – sottolinea Bica – soprattutto se si pensa che, da sempre nei nostri condomini, il problema del versamento rimandato a oltranza è molto comune”. Per il 15,12% andrà peggio con una crescita del 70%, mentre per il 12% la percentuale raddoppierà.

La ragione principale dell'aumento è da ricercarsi nelle **difficoltà economiche dei condòmini (38,8%)**. Tuttavia, a poca distanza (36%) gli associati segnalano lo **scarso rispetto delle regole**, una tendenza che riguarda la morosità come pure le liti di condominio. Per il 25% degli intervistati, è invece l'incapacità di gestione delle proprie finanze che porta a rinviare il pagamento degli oneri condominiali. La conseguenza più evidente è **che per il professionista la gestione delle spese diventerà molto complessa (66,50%)**.

“E' logico che chi onora gli impegni economici si dimostri poco disponibile a comprendere le ragioni di chi non paga – commenta il presidente Bica – mandando in rovina, letteralmente, il condominio. **L'amministratore si trova così a lavorare in un contesto 'avvelenato'**, perché la morosità incide negativamente sull'ecosistema condominiale”. Basti pensare che la dilazione dei pagamenti provoca **l'impossibilità di proseguire i lavori condominiali già in corso (13,37%)**, il mancato versamento del compenso al professionista (11,05%), e ovviamente **il peggioramento dei rapporti tra vicini**.

La geografia dal fenomeno vede in testa Roma, secondo il **22,38% degli interpellati** e **Milano**, per il **9,3% dei soci**. Altri capoluoghi seguono a grande distanza, come **Venezia (3,9%) Firenze e Napoli (3,2%)**, a dimostrazione che il fenomeno pesa in particolare nelle metropoli. **Gli immobili condominiali che soffrono maggiormente la morosità sono in genere di grandi dimensioni (35,53%)** e in periferia (35,26%). Per il 14% degli amministratori, il problema colpisce però anche i condòmini dei quartieri più ricchi o abitati da persone anziane (13,95%).

Il Codice civile, dopo la riforma del condominio, impone il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal mancato pagamento, ma non basta a sanare la situazione. Gli stessi soci dell'ANAMMI ammettono che, per salvare i conti condominiali, ricorrono alla rateizzazione in quasi la metà dei casi, unita ad un'attenta selezione dei fornitori e all'impiego di tecnologie che favoriscono il risparmio.

“Non esistono ricette magiche per contrastare il problema – conclude il presidente dell'Associazione – guardiamo con interesse alle intenzioni del Governo, che ha annunciato di voler intervenire sulle bollette a sostegno delle famiglie. Come amministratori, intendiamo fare la nostra parte, dimostrando, ancora una volta, il ruolo economico e sociale della nostra professione”.

Silvia Cerioli Resp. Uff. Stampa - Cell. 338 7991367

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma - Tel. 06 55.27.23.23 (r.a.) - Fax 06 55.26.06.51

Email: anammi@anammi.it - www.anammi.it

Codice Fiscale 96228210587 - Partita I.V.A. 04710801004