



A.N.AMMI.

SEDE NAZIONALE

Associazione Nazionale-europea
AMMinistratori d'Immobili

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



IN UN SONDAGGIO ANAMMI PROBLEMI E CURIOSITA' DELLE "GUERRE" DI CONDOMINIO

Secondo un'indagine tra gli oltre 13mila associati sulla gestione dell'assemblea condominiale, il 15% delle riunioni non raggiunge il numero legale e si litiga persino per spese del conto corrente. La presenza maschile è preponderante in assemblea.

Il modo migliore per affrontare con successo i condòmini riuniti in assemblea? Pazienza e competenza. La formula, tutt'altro che magica, emerge dal **sondaggio interno** che l'ANAMMI ha effettuato sui suoi **oltre 13mila soci**, interrogandoli sulle problematiche che i professionisti devono gestire e risolvere durante le assemblee condominiali.

Secondo l'indagine ANAMMI, **il 50% dei condòmini si intestardisce sulla propria posizione, impedendo una discussione pacata e, soprattutto, uno svolgimento civile della riunione.** Questo anche perché la maggioranza di loro non conosce le regole e, cosa ancora peggiore, **tende a discutere anche le minuzie** (52% degli intervistati).

"L'assemblea di condominio rappresenta un momento cruciale della nostra attività, una sorta di 'prova del nove' per il professionista del settore – spiega **Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI** -. 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".

Secondo il sondaggio, **il 15% delle assemblee vanno deserte** per mancanza del quorum, bloccando qualsiasi iniziativa dell'amministratore. Inoltre, a sorpresa, **soltanto nel 10% dei casi i condòmini chiedono di verificare le spese condominiali in sede di assemblea.** Quando però ciò accade, si scatena la guerra. Si va dalle spese di **ordinaria manutenzione, sancite anche per legge (17%), alla pulizia (11,3%), dall'acqua (9%) alle spese straordinarie (9%), per arrivare al compenso dell'amministratore (8%) e persino alle spese di conto corrente, pari al 4% delle contestazioni.** Per il riscaldamento si litiga nel **7% dei casi**, meno per l'**ascensore (2,2%)**.

Il sondaggio rileva come le modalità di svolgimento dell'assemblea, tra liti prolungate e tempi impossibili da stabilire, siano alla base delle difficoltà dell'amministratore. "Da tempo, chiediamo di snellire gli adempimenti burocratici, per rendere più semplice il lavoro della categoria", ricorda il presidente dell'ANAMMI. Non a caso, gli associati propongono la **semplificazione delle modalità di convocazione (26,5%), e la riduzione delle maggioranze assembleari (24%).**

Secondo gli amministratori di condominio, il legislatore dovrebbe 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%). Per l'8% degli associati coinvolti, la modifica più importante non riguarda però la legge, ma il comportamento dei condòmini: l'**obbligo di buona educazione** in assemblea.

Se 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.** "Questo mix si rivela il più efficace – nota il presidente Bica - Senza preparazione sarebbe folle affrontare un'assemblea, ma è bene evitare atteggiamenti aggressivi".

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 bene o un male? "Non è solo una questione di pari opportunità, **le donne sono ottime mediatrici** – afferma Bica – lo vediamo con le nostre associate. Vista la natura spesso conflittuale delle assemblee, direi che è un male".

Ufficio stampa: Silvia Cerioli – cell.3387991367

Associazione iscritta all'Elenco delle Associazioni rappresentative a livello nazionale tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.lgs.n. 206/07

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