



COMUNICATO STAMPA
Roma – giovedì 18 luglio 2019

L'INDAGINE TECNOBORSA 2019
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE
NELLE SEI GRANDI CITTA' – VITA DI CONDOMINIO
a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

*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.

Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa ha affermato che: “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%”.

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 quanto riguarda la maggior frequenza delle riunioni condominiali.

Inoltre, 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 (28,1%), brilla maggiormente nel manifestare il proprio disinteresse.

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.

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.

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%).

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%.

“In ambito condominiale un tema portante è quello che riguarda le norme sugli aggiornamenti degli impianti, norme a cui la stragrande maggioranza dei condòmini si sono adeguati, secondo l'Indagine Tecnoborsa – ha sottolineato il Presidente – 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 condòmini sono meno virtuosi e, infatti, presentano rispettivamente il 15,7% e il 12,3% di impianti poco/per niente a norma.

Impianti e ristrutturazioni

In generale, diversi sono i valori rispetto a interventi di varia natura effettuati dal 2017 a oggi nei condòmini 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%).

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'aver effettuato questi lavori.

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. 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%).

“Infine – ha concluso il Presidente – 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%)”.

Le misure di protezione

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.

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%).

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 terremoti (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 terremoti (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.



Ufficio Stampa **Lucilla Scelba**

Cell. 347.6945253

Tel. 06.57300710

Fax 06.57301832

l.scelba@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it