



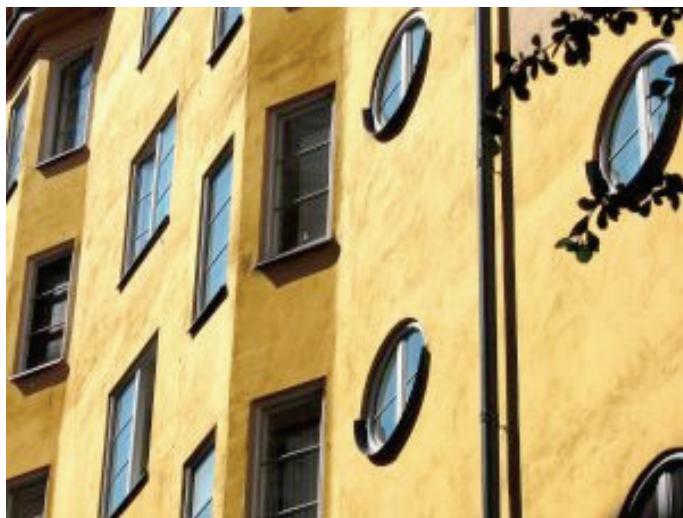
Censis Servizi S.p.A.



ANACI

3° Rapporto ANACI – Censis Servizi 2009

La vita nei condomìni: litigiosità e risparmio energetico



Roma, settembre 2009

CENSIS Servizi SpA - Via Monte delle Gioie, 1 - 00199 Roma

ANACI - Centro Studi Nazionale - Via Cola di Rienzo, 212 - 00192 Roma

Tel. 06.32 14 963 - 06.32 15 399 - Fax 06.32 17 165

Siamo condizionati dai luoghi comuni e per definire la convivenza condominiale ricorriamo alla definizione latina "communio mater rixarum" e le parti comuni sono addirittura paragonate alla "piccola aiuola dove gli uomini si combattono con tanta ferocia" del Paradiso Dantesco; dimenticando gli spettacoli che offrono le tribune degli stadi, quelle politiche anche in TV, i comportamenti degli automobilisti nel traffico, ecc.

Così, alla ricerca delle responsabilità (la carenza della normativa da riformare, gli amministratori poco professionali, proprietari ed inquilini disinformati) il condomino che pretende l'affermazione di un suo diritto non ha altra scelta che quella di rivolgersi al giudice ordinario.

Mentre da più parti l'inevitabilità della causa è messa in discussione da strumenti alternativi di risoluzione delle liti, alcuni organi di stampa hanno pubblicato un'indagine dalla quale risultava che due milioni di italiani si rivolgono alla magistratura nell'ambito condominiale, con incidenza maggiore nel Nord Italia.

Nel secondo rapporto ANACI-Censis è possibile rilevare dalla realtà di alcuni dati ufficiali un fenomeno diverso ed addirittura in controtendenza, che ora viene approfondito con il contributo statistico del Ministero della Giustizia e di alcune Cancellerie di Tribunali. Con dati più aderenti alla realtà sarà più facile affrontare in chiave giuridica e sociologica le motivazioni e le linee evolutive della litigiosità fra vicini.

Il secondo argomento affrontato dal presente Rapporto è di grande attualità in quanto il DPR 2 aprile 2009, n. 59 ha stabilito che in tutti gli edifici esistenti con un minimo di unità abitative superiore a quattro deve essere realizzata la contabilizzazione di calore anche in occasione della ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Il Centro Studi Nazionale ANACI aveva da tempo sollecitato il Ministero dello Sviluppo Economico per l'emanazione dell'indispensabile provvedimento, nella consapevolezza che il sistema evita di "scaldare le case vuote" tenendo conto delle esigenze differenziate dei vari utenti i quali, nelle ore di assenza possono non richiedere calore ai radiatori installati, contribuendo al perseguimento del contenimento energetico con spese di installazione limitate, soggette peraltro a beneficio fiscale.

Carlo Parodi
Direttore Centro Studi Nazionale ANACI

I N D I C E

Premessa	Pag. 5
1. La litigiosità	" 7
1.1 La percezione del contenzioso condominiale	" 8
1.2 Dati e fatti	" 14
1.3 Criticità e possibili azioni di contrasto	" 18
2. L'impatto economico delle spese per il riscaldamento	" 19
2.1 Condomini e risparmio energetico	" 20
2.2 Il sistema della contabilizzazione del calore ed i vantaggi per i condomini	" 23
2.2.1 Una simulazione	" 23
2.2.2 Un caso di studio	" 25
Allegato: La metodologia	" 27

Gruppo di lavoro diretto da Roberto Ciampicacigli e composto da Gabriella Galanti, Simona Maresca e Roberta Panaccione. Un ringraziamento per la collaborazione a Carlo Parodi e Carlo Patti.

Premessa

Il terzo rapporto ANACI- Censis Servizi si sviluppa lungo due percorsi, entrambi di stretta attualità:

- ∞ il tema della litigiosità già affrontato nei precedenti due rapporti;
- ∞ il tema del risparmio energetico legato alle tecnologie della contabilizzazione di calore.

Perché entrambi di stretta attualità?

Si prospetta un ciclo economico ancora difficile per il nostro Paese per i prossimi mesi con impatti sulla ricchezza delle famiglie italiane. Questo scenario può impattare sui consumi delle famiglie in modo ovviamente diverso a seconda delle capacità reddituali, del grado di fiducia nel futuro, della propensione al consumo/risparmio.

Il tema della litigiosità – più volte richiamato sulla stampa come uno dei fenomeni più pervasivi della società italiana ogniqualvolta si manifesti un fatto di sangue tra "vicini di casa" (non succede altrettanto quando atti di violenza accadono tra automobilisti) – nasconde un fatto molto meno "sociologico" e molto più banale: la morosità dei condomini nel pagamento delle quote e la successiva esigenza dell'Amministratore di avviare un procedimento costrittivo. Secondo lo studio realizzato le cause di tipo "economico" rappresentano oltre il 65% del totale e si segnalano alcuni sintomi di crescita proprio negli ultimi mesi. In concreto le famiglie in difficoltà differiscono nel tempo i pagamenti ed il corto circuito si attiva, nei tempi e nei modi che l'Amministratore deciderà. L'obbligatorietà da parte dell'Amministratore di avviare un'azione civile dopo 120 giorni di morosità - prevista nel progetto di riforma – potrà dar luogo a tanti piccoli fiocchi di neve che, rotolando, potranno diventare una "valanga" di procedimenti dentro i tribunali e presso i giudici di pace. E' di tutta evidenza che un'analisi sui costi (marche da bollo, onorari legali, tempi di lavorazione ed impegno del personale nel sistema della giustizia) e sui benefici (recupero di somme a volte irrisorie) dovrebbe indurre tutti i soggetti ad una seria riflessione su possibili nuovi strumenti che consentano più rapidamente e con minori costi

per la macchina della giustizia la risoluzione delle controversie (maggiore attitudine alla negoziazione, sistema di fideiussione, creazione di un fondo rischi, etc.).

Il valore dei costi energetici relativi ai 900.000 i condomini – stimato nel 2° rapporto ANACI nel 2006 – è di circa 4 miliardi di euro, prevalentemente ascrivibile ai costi di riscaldamento. La leggera riduzione dei costi energetici, in concomitanza con la parziale riduzione del prezzo del greggio – ha una valenza sempre e comunque congiunturale. La risalita del prezzo del petrolio di queste ultime settimane può dar luogo nuovamente a fiammate sui prezzi energetici difficili da prevedere. L'analisi compiuta consente di ragionare invece in termini strutturali e di lungo periodo: l'uso razionale della contabilizzazione di calore può generare forti livelli di risparmio. Se si ragionasse anche solo su di un risparmio medio del 10% questo si tradurrebbe in un minore esborso di circa 300 milioni di euro. E' di tutta evidenza che la personalizzazione e la totale autonomia di gestione del riscaldamento non significa un'automatica riduzione dei consumi (nell'analisi dei rendiconti esiste una diffusa segmentazione dei comportamenti concreti con condomini che riducono i consumi ed altri che li incrementano) ma certamente può rappresentare una opportunità per un modello di consumo e di risparmio più virtuoso. In tal senso la normativa sulla contabilizzazione di calore è un fondamentale strumento di spinta per adeguare e rinnovare i processi di scelta e facilitare contemporaneamente autonomia e risparmio.

I due temi – litigiosità e risparmio energetico – continueranno a restare centrali nel dibattito degli addetti ai lavori nei prossimi mesi. Questo studio ha l'obiettivo di proporre nuovi elementi di conoscenza che consentano ai decisori politici di affrontarli con maggiore ricchezza di dati.

1. La litigiosità

Attaccar briga, spingere verso la lite. E' un sostantivo di uso molto comune se accompagnato dal termine "condominiale". Appare come una nuova tendenza "sociale" della contemporaneità, frutto forse dei nuovi modelli abitativi sempre più metropolitani. Negli ultimi anni è stato forse "usurato" da fatti di cronaca, da "numeri" lasciati un po' andare, da sondaggi che testimoniavano la crescita del fenomeno (anche 1° e 2° Rapporto Anaci – Censis Servizi). Il problema vero è che i fenomeni vivono di percezioni (con evidenti stimoli provenienti dalla cronaca quotidiana) e di dati e fatti.

Quest'anno si è stabilito di andare ad approfondire entrambe le dimensioni:

- **la percezione**, attraverso un sondaggio su 340 amministratori di condominio i cui risultati tendono a dimostrare un effettivo maggior tasso di "litigiosità";
- **i dati ed i fatti** attraverso un'analisi di dettaglio delle cause civili sopravvenute presso il Tribunale ordinario di Roma e gli Uffici del Giudice di Pace, il cui risultato dimostra un'incidenza sul totale dei procedimenti molto ridotta ed una motivazione che non ha nulla di litigioso: riguarda banalmente la morosità nei pagamenti delle spettanze condominiali.

Nei due paragrafi successivi vengono approfonditi i due temi.

1.1 La percezione del contenzioso condominiale

L'indagine ha analizzato il fenomeno della litigiosità condominiale, già indagato nel 2005, chiedendo agli amministratori di descriverne le caratteristiche, le dimensioni e le tendenze recenti sulla base della propria esperienza.

Dalle opinioni raccolte emerge che tra gli amministratori prevale l'impressione che il fenomeno sia

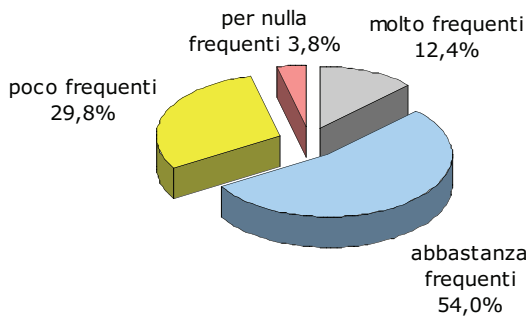
- ∞ molto diffuso ed in crescita;
- ∞ legato soprattutto alle liti fra condòmini per la condivisione degli spazi comuni;
- ∞ destinato a risolversi in gran parte nell'ambito delle assemblee condominiali.

Secondo gli amministratori intervistati gli episodi di litigiosità che si sviluppano nell'ambito delle assemblee condominiali derivano soprattutto da controversie tra singoli condòmini. Complessivamente, 7 amministratori su 10 ritengono che le liti nelle assemblee condominiali siano molto frequenti (12,4%) o abbastanza frequenti (54,0%). Al contrario il 29,8% degli amministratori ritiene che gli episodi siano poco frequenti ed il 3,8% che siano per nulla frequenti (graf. 1).

Tra le varie tipologie di lite la più frequente, secondo gli intervistati, è quella che nasce tra singoli condòmini; il giudizio espresso dagli amministratori sul "grado" di frequenza (1= poco frequente; 10= molto frequente) di questo tipo di lite è in media pari a 6,0. Le liti derivanti da controversie legate alla gestione del condominio appaiono, invece, meno frequenti: in media il grado di frequenza è pari a 3,8 per le liti di uno o più condòmini contro il condominio e a 2,4 per quelle dei condòmini contro l'amministratore (tab. 1).

Dalle opinioni espresse dagli amministratori riguardo ai motivi di litigiosità sembra emergere che il fenomeno è legato soprattutto a questioni di "intolleranza" della presenza fisica del vicino di casa più che a divergenze di opinioni sulla gestione della proprietà condominiale. Alla testa della classifica dei motivi di litigiosità più frequenti si trova l'utilizzo delle parti comuni dello stabile (quali cortili, androni, terrazze e posti auto – 6,3) seguita dai fastidi derivanti da rumori molesti (musica ad alto volume, ecc. – 5,7) – (graf. 2).

Graf. 1 - La frequenza degli episodi di litigiosità nei condomini (val.%)



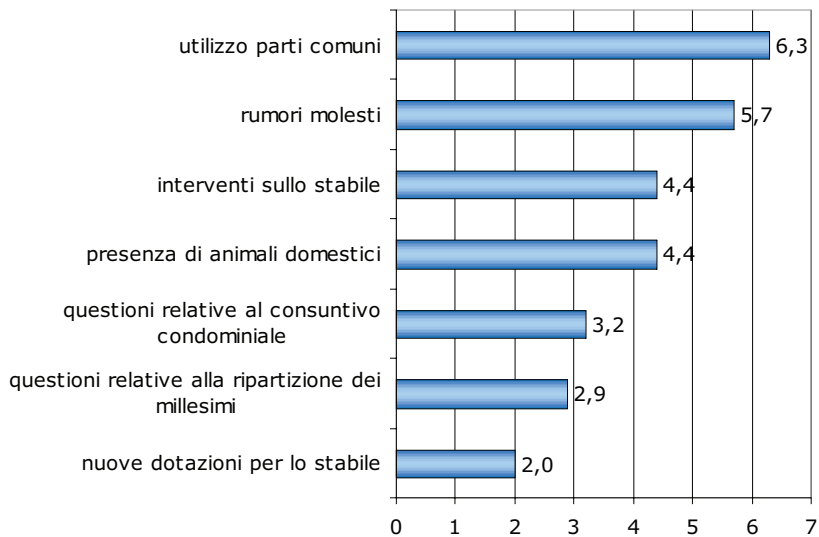
Fonte: Censis Servizi 2009

Tab. 1 - Le tipologie di lite più frequenti

<i>A Suo giudizio quali sono le tipologie di lite condominiale più frequenti ? (1= poco frequente; 10=molto frequente)</i>	media
uno o più condòmini contro il condominio	3,8
tra singoli condòmini	6,0
di condòmini contro l'amministratore	2,4

Fonte: Censis Servizi 2009

Graf. 2 - I motivi di litigiosità più frequenti



(1 = poco frequente ; 10 = molto frequente)

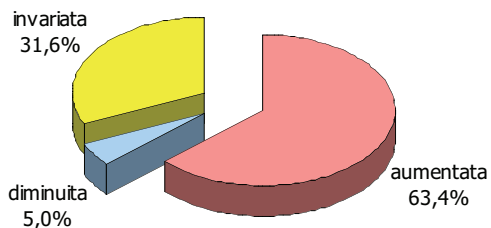
Fonte: Censis Servizi 2009

Le opinioni espresse dagli amministratori riguardo alle dimensioni ed all'evoluzione della litigiosità sembrano ridimensionare, in parte, il fenomeno descritto in termini allarmanti e sensazionalistici: tra gli amministratori prevale l'idea che il fenomeno sia in crescita: il 63,4% degli intervistati ritiene che la litigiosità condominiale sia aumentata nel corso degli ultimi 5 anni. Il 31,6% ritiene, invece, che nel corso dell'ultimo quinquennio la litigiosità sia rimasta invariata ed il 5% che sia diminuita (graf. 3).

Tuttavia, sulla base delle indicazioni degli amministratori si può prevedere che solo una piccola parte delle nuove liti si tradurrà effettivamente in contenzioso legale. Secondo gli amministratori intervistati, infatti, l'80% degli episodi di litigiosità si risolve bonariamente nell'ambito delle assemblee condominiale. Il 12,0% delle liti trova, invece, una conciliazione solo dopo aver dato avvio ad un contenzioso legale che viene poi abbandonato ed il restante 8% si risolve solo con la sentenza di un tribunale o di un giudice di pace (graf. 4).

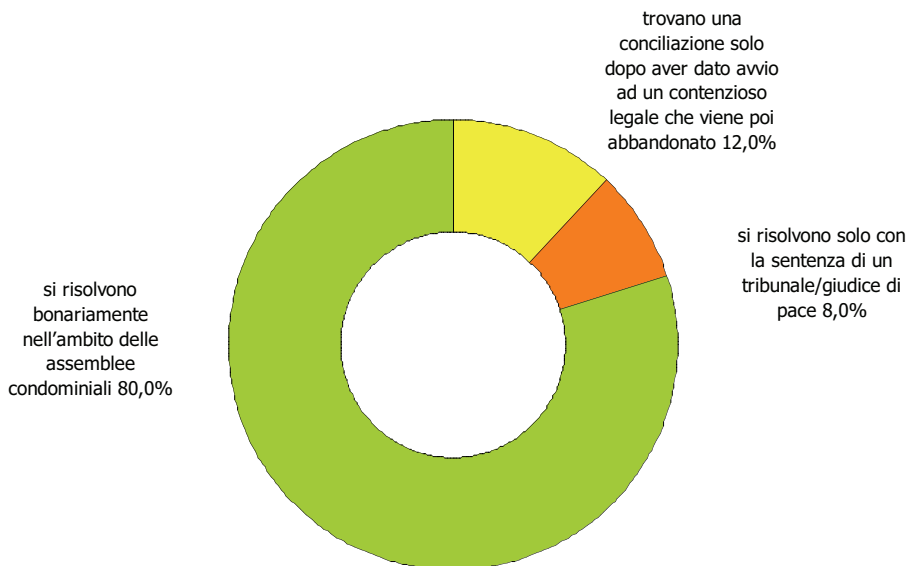
Agli amministratori è stato chiesto di indicare gli organi ai quali i condomini si sono rivolti più frequentemente per dirimere le controversie. I condomini si sono rivolti soprattutto ai tribunali (4,4) ed ai giudici di pace (3,5). Meno frequentemente si è fatto ricorso all'arbitrato (1,3) o all'intervento di commissioni di conciliazione (1,1) – (tab. 2).

Graf. 3 - Il trend della litigiosità nei condomini (val.%)



Fonte: Censis Servizi 2009

Graf. 4 - La risoluzione del contenzioso condominiale (val.%)



Fonte: Censis Servizi 2009

Tab. 2 - Gli organi chiamati a risolvere le controversie

<i>A quali organi si sono rivolti i condomini più frequentemente per dirimere le controversie ? (1=poco frequente; 10=molto frequente)</i>	media
tribunali	4,4
giudici di pace	3,5
arbitrato	1,3
commissioni di conciliazione	1,1

(1=poco frequente; 10=molto frequente)

1.2 Dati e fatti

Il tema della dimensione del fenomeno della litigiosità condominiale è certamente uno degli aspetti al quale la stampa ha assegnato una forte rilevanza negli ultimi anni, a volte con toni fin troppo allarmistici.

In realtà, sul numero di cause condominiali in corso in Italia si sono avvicinate diverse stime diventate in alcuni casi vere e proprie leggende metropolitane (come, per esempio, la stima di 850.000 cause condominiali che per anni è stata attribuita al Censis Servizi).

Agli amministratori intervistati è stato chiesto di indicare quante fossero le cause in corso tra i condòmini amministrati promosse sia dal condominio verso uno o più condòmini, e sia da uno o più condòmini contro l'amministratore. Dai risultati è emerso che, in media, gli amministratori si trovino in situazioni di contenzioso in 6,2 cause.

Se si considera il numero di cause in essere per amministratore e si tiene conto del numero complessivo dei condòmini si perviene ad un tasso di 14 cause ogni 100 condòmini amministrati. Se in Italia il fenomeno del contenzioso legale condominiale avesse la stessa incidenza esisterebbero 130.000 cause per motivi legati alla convivenza nei condòmini.

Il tema delle dimensioni del contenzioso legale condominiale è stato approfondito attraverso il caso di studio del foro di Roma. A tal fine sono stati analizzati i dati forniti dal Tribunale Civile di Roma e dall'Ufficio del Giudice di Pace di Roma riguardo all'incidenza della materia condominiale sui procedimenti sopravvenuti nel biennio 2007 e 2008.

Nel 2007 il Tribunale civile di Roma ha accolto quasi 6.200 nuovi procedimenti in materia condominiale e l'Ufficio del Giudice di Pace oltre 5.100. Il contenzioso condominiale ha inciso rispettivamente per il 4,4% ed il 4,1% sul totale dei procedimenti civili accolti dal Tribunale e dal Giudice di Pace di Roma. In particolare, nel caso dell'Ufficio del Giudice di Pace, la materia condominiale ha rappresentato quasi un quarto dei decreti ingiuntivi (18,9%), il 2,4% dei procedimenti di cognizione ordinaria e lo 0,2% delle opposizioni a sanzioni amministrative (tabb. 3 e 4).

Se si ipotizza che il foro di Roma sia rappresentativo del contenzioso legale condominiale a livello nazionale si può calcolare che nel 2007 i tribunali italiani abbiano accolto 106 mila nuove cause di natura condominiale ed il giudici di pace 78 mila per un totale di 184 mila procedimenti sopravvenuti (tab. 5).

Tab. 3 - Il contenzioso legale di natura condominiale presso il Tribunale Civile di Roma – anno 2007

Procedimenti sopravvenuti – anno 2007	Tribunale civile di Roma		
	totale	di cui condomini ali	% condominali
Totale procedimenti sopravvenuti	141.032	6.184	4,4

Fonte: Elaborazioni Censis Servizi S.p.A. su dati "Tribunale di Roma", 2007-2008

Tab. 4 - Il contenzioso legale di natura condominiale presso il Giudice di Pace Civile di Roma – anno 2007

Procedimenti sopravvenuti – anno 2007	Ufficio del Giudice di pace civile di Roma		
	totale	di cui condomini ali	% condominali
Procedimenti di cognizione ordinaria	22.291	529	2,4
Decreti ingiuntivi	23.234	4.398	18,9
Opposizioni a sanzioni amministrative	80.005	177	0,2
Totale	125.530	5.104	4,1

Fonte: Elaborazioni Censis Servizi S.p.A. su dati "Giudici di Pace", 2007-2008

Tab. 5 - Stima del contenzioso legale di natura condominiale a livello nazionale

Procedimenti sopravvenuti – anno 2007	Procedimenti civili sopravvenuti		
	totale	% condomini ali	n. condominali
<u>Tribunali ordinari civili</u>	2.423.866	4,4	106.650
<u>Uffici del Giudice di Pace</u>			
Procedimenti di cognizione ordinaria	441.990	2,4	10.608
Decreti ingiuntivi	345.172	18,9	65.238
Opposizioni a sanzioni amministrative	859.742	0,2	1.719
Totale Uffici del Giudice di Pace	1.646.904	4,7	77.565
Totale	4.070.770	4,5	184.215

Fonte: Elaborazioni Censis Servizi S.p.A.

Dall'analisi dei dati del tribunale e del giudice di pace di Roma risulta, inoltre, che gran parte del contenzioso condominiale è legato a controversie per motivi economici, tra i quali emerge la riscossione delle quote condominiali dovute dai condòmini. Il procedimento di riscossione delle quote, attuato con il ricorso al decreto ingiuntivo (specificamente previsto dalla legge ex art.63 disp.att.cod.civ.) rientra quindi nel novero delle "liti condominiali", pur avendo una struttura semplificata e più agile rispetto al procedimento di cognizione ordinaria. Nel biennio 2007 – 2008 oltre il 64% dei nuovi procedimenti iscritti presso il tribunale civile di Roma ed oltre l'82% di quelli iscritti presso il Giudice di Pace ha riguardato il pagamento di somme di denaro (tabb. 6 e 7).

Tab. 6 - Distribuzione dei procedimenti civili in materia condominiale sopravvenuti presso il Tribunale civile di Roma nel biennio 2007 - 2008

Tribunale civile di Roma	2007	2008	totale biennio	%
a) procedimento di ingiunzione per pagamento di somme di denaro	2.821	2.934	5.755	46,2
b) comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali	1.195	1.065	2.260	18,1
c) provvedimenti cautelari d'urgenza ex art.700 c.p.c.	227	266	493	4,0
d) appalto: altre ipotesi ex art.1655 e ss.cc. (ivi compresa l'azione ex 1669cc) altre controversie contrattuali nei quali di regola attore è il condominio	231	202	433	3,5
e) accertamento tecnico preventivo/prova testimoniale	143	154	297	2,4
f) responsabilità ex art. 2049 c.c. (committenti) - 2051 c.c.(custodia) - 2052 c.c. (rovina di edificio)	105	104	209	1,7
g) altro	1.462	1.546	3.006	24,1
Totale	6.184	6.271	12.453	100,0

Fonte: Elaborazioni Censis Servizi S.p.A. su dati "Tribunale di Roma", 2007-2008

Tab. 7 - Distribuzione dei procedimenti civili in materia condominiale sopravvenuti presso il Giudice di Pace di Roma nel biennio 2007 - 2008

Giudice di pace di Roma	2007	2008	totale biennio	%
a) decreto ingiuntivo - pagamento di somma	2.958	3.240	6.198	56,6
b) decreto ingiuntivo - oneri condominiali	1.163	1.374	2.537	23,2
c) opposizione a decreto ingiuntivo	309	316	625	5,7
d) opposizione a sanzione amministrativa	166	329	495	4,5
e) pagamento somma	167	164	331	3,0
f) opposizione a esecuzione	22	152	174	1,6
g) altro	319	267	586	5,4
Totale	5.104	5.842	10.946	100,0

Fonte: Elaborazioni Censis Servizi S.p.A. su dati "Giudici di Pace", 2007-2008

Il tema del contenzioso è stato, inoltre, indagato attraverso l'analisi dei dati dei tribunali civili dei circondari di 7 città italiane. In questo caso l'analisi ha riguardato quella parte del "contenzioso" condominiale legata all'intervento del Giudice nell'attività dell'amministratore.

In particolare il contenzioso è stato rilevato selezionando i procedimenti attinenti all'impugnazione delle delibere assembleari, alla contestazione delle tabelle millesimali e, appunto, a quelli di cui agli artt.1105 e 1129 c.c. che disciplinano la nomina e la revoca dell'amministratore (volontaria giurisdizione), ed infine agli altri rapporti condominiali. L'analisi dei dati rivela che complessivamente, il contenzioso riguardante l'operato dell'amministratore ha rappresentato lo 0,7% dei procedimenti sopravvenuti nel 2007 (tab. 8).

Tab. 8 - La Distribuzione delle cause in materia condominiale

	totale cause civili sopravvenute	cause condominiali sopravvenute	% cause condominiali sul totale delle cause civili
Brescia*	32.592	178	0,5
Milano*	120.574	890	0,7
Bologna*	34.259	184	0,5
Napoli*	158.947	772	0,5
Messina*	21.512	205	1,0
Palermo*	36.849	348	0,9
Roma**	141.032	1.487	1,1
Totale	545.765	4.064	0,7

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati Ministero della Giustizia (*) e Tribunale Civile Ordinario di Roma (**)

1.3 Criticità e possibili azioni di contrasto

Le due linee di lavoro evidenziano:

- una crescita della litigiosità “verbale” tra i condomini che prevalentemente non da luogo a vere e proprie forme di contenzioso. Dal sondaggio realizzato presso un campione di amministratori aderenti all’Anaci si stima che solo un 10% di quelle che appaiono come gravi liti non componibili divengano in realtà “querelle” in aule di tribunale
- la crescita percepita della litigiosità è forse frutto di fattori di tipo sociologico (crescita di una società aggressiva, forte tendenza all’individualismo, serrata difesa della “roba”, fattori di stress che pervadono la nostra contemporaneità, etc.) ma molto probabilmente anche da una sostanziale “ignoranza” delle reali regole del gioco, con ciò intendendo la scarsa conoscenza dei processi decisionali in ambito assembleare e della vita di comunità, nonché le sempre più innumerevoli ed articolate “disposizioni” di legge che regolamentano la quotidiana gestione di un condominio. Sarebbe forse utile ragionare su piani di comunicazione (depliant, note informative, pagine di Televideo, etc.) che facilitino i livelli di conoscenza dei diritti/doveri dei singoli soggetti;
- la forte concentrazione di cause civili legate alla morosità – come espresso in premessa – rinvia ad un discorso più complesso e di sistema. Da un lato l’obbligo dell’amministratore di curare gli interessi della comunità dall’altro l’impatto sui Tribunali e sui Giudici di pace. 180.000 cause che annualmente invadono la lenta macchina della giustizia italiana generano un costo – in termini di giornate di lavoro e di risorse economiche – certamente rilevante. E’ un tema sul quale riflettere nelle sedi competenti per cercare di trovare soluzioni “di tipo giuridico” capaci di snellire le procedure ed il costo che si riverbererà sull’intera società, non solo tra gli attori ed i convenuti.

Si tratta di primi spunti di riflessione sui quali ragionare anche approfondendo le analisi e le misurazioni dei diversi fenomeni.

2. L'impatto economico delle spese per il riscaldamento

Nel secondo rapporto sui condomini del 2006 era emerso il notevole impatto economico del riscaldamento sulla vita dei condomini. I risultati del sondaggio su quasi 200 amministratori e l'analisi dei bilanci di oltre 50 condomini indicavano che le spese sostenute per il riscaldamento degli stabili (nella tabella 9 indicate come "costi energetici") risultavano essere la prima voce di spesa con un'incidenza del 26,8% sul totale delle spese pari a circa 4,0 miliardi di euro.

Tab. 9 - La composizione percentuale della spesa di un condominio

voci di spesa	%
costi "energetici"	26,8
manutenzioni ordinarie	12,9
servizi	10,4
ristrutturazione	8,3
manutenzione ascensore	7,8
polizze assicurative	7,4
acqua	7,3
portiere, giardiniere (lavoro subordinato)	7,2
altro	6,1
imposte e tasse	3,1
consulenze	2,6
totale	100,0

Fonte: Censis Servizi – ANACI 2006

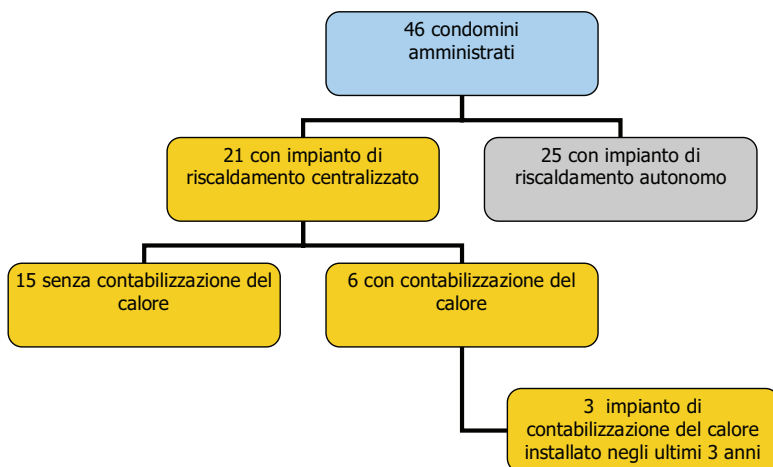
2.1 Condomini e risparmio energetico

L'indagine ha affrontato il tema del riscaldamento dei condomini focalizzando l'analisi sul **sistema della contabilizzazione del calore**. Tale sistema, consente ai singoli condòmini di attivare il riscaldamento solo quando serve e di contabilizzare i loro effettivi consumi. Le spese sostenute per riscaldare gli edifici possono essere, quindi, parzialmente ripartite in funzione dei consumi effettivi di ciascuna unità immobiliare. I condòmini potranno, quindi, essere indotti a modulare l'accensione dei caloriferi differenziandone orari di accensione e temperatura ottenendo come risultato un risparmio energetico ed economico.

La contabilizzazione del calore prevede l'installazione sui caloriferi di valvole cronotermostatiche (che permettono di regolarne il calore) e di un'unità centrale di gestione vicino alla caldaia (che raccoglie i dati provenienti dai singoli appartamenti). In sostanza, negli stabili dove l'impianto di riscaldamento centralizzato dispone di un contabilizzatore di calore i condòmini possono regolare il riscaldamento nei loro appartamenti programmando la temperatura e gli orari di accensione dei caloriferi anche diversificando le condizioni di riscaldamento tra le stanze. Con il sistema della contabilizzazione dal 30 al 50% delle spese per il riscaldamento viene diviso fra tutti i condòmini in quote proporzionali alle tabelle millesimali mentre il resto viene ripartito sulla base degli effettivi consumi che sono stati contabilizzati.

Dal sondaggio sugli amministratori ANACI è emerso che in oltre il 45% dei casi gli stabili (21 condomini su 46) sono dotati di un impianto di riscaldamento centralizzato. In particolare, tra i 46 condomini amministrati 15 sono dotati di un impianto di riscaldamento centralizzato tradizionale e 6 di un impianto di riscaldamento centralizzato con **il sistema del contabilizzatore del calore** (graf. 5).

Graf. 5 - I condomini amministrati per tipologia di impianto di riscaldamento centralizzato

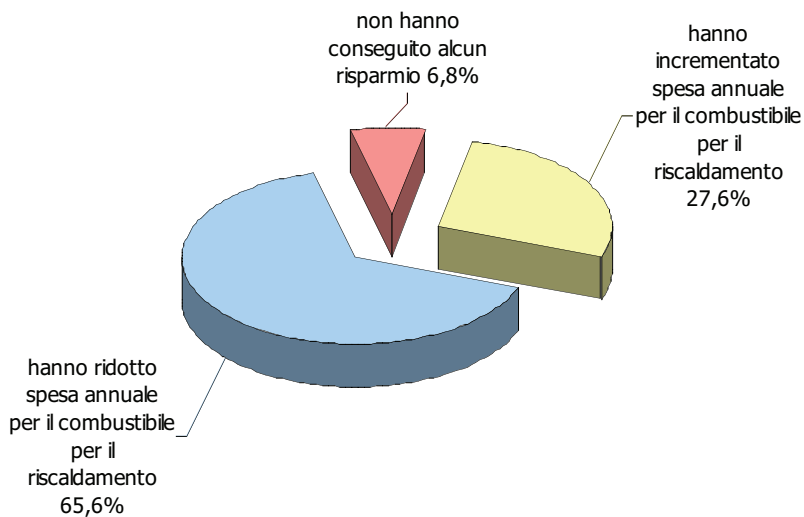


Fonte: Censis Servizi 2009

Al fine di monitorare le tendenze in atto riguardo alle modalità gestione delle spese energetiche per il riscaldamento degli stabili, agli amministratori è stato chiesto di indicare quanti tra i condomini con impianto di riscaldamento centralizzato da loro amministrati hanno scelto di installare un sistema di contabilizzatore di calore nel corso dell'ultimo triennio. Le esperienze degli amministratori intervistati indicano che nel 50% dei casi il sistema della contabilizzazione del calore è stato installato negli ultimi 3 anni (3 su 6).

Secondo gli amministratori il passaggio al sistema della contabilizzazione del calore ha comportato in quasi 2/3 dei casi (65,6%) un vantaggio per i condomini in termini di riduzione della spesa annuale per il riscaldamento. Nel 27,6% dei casi, invece, i condomini hanno registrato un aumento della spesa e nel 6,8% dei casi non è stato conseguito alcun risparmio (graf. 6).

Graf. 6 - I vantaggi del passaggio al regime di contabilizzazione del calore (val. %)



Fonte: Censis Servizi 2009

2.2 Il sistema della contabilizzazione del calore ed i vantaggi per i condomini

2.2.1 Una simulazione

I dati relativi ai costi sostenuti per il riscaldamento centralizzato tradizionale degli appartamenti dei condomini di 9 città gestiti da amministratori associati all'ANACI sono stati elaborati al fine di realizzare una simulazione dei vantaggi energetici ed economici conseguibili attraverso il sistema della contabilizzazione del calore.

Si è ipotizzato di applicare il sistema della contabilizzazione del calore prevedendo la ripartizione della spesa totale per il riscaldamento come segue:

- per il 30% in modo equivalente tra i condomini;
- per il 70% in proporzione alle ore di accensione dei caloriferi.

Ogni famiglia pagherebbe una quota parte della spesa per il riscaldamento pari alla somma di una quota proporzionale ai millesimi condominiali (calcolata sul 30% della spesa totale) e di una quota variabile in funzione del costo orario medio e del numero di ore di accensione dei caloriferi effettivamente contabilizzate per ciascun appartamento (calcolata sul restante 70% della spesa totale) (tab. 10).

Sulla base dei dati raccolti è possibile calcolare un costo orario medio per il riscaldamento pari a 0,36€. Nell'ipotesi in cui il sistema della contabilizzazione del calore induca un solo condòmino a tenere spenti i caloriferi del suo appartamento durante il periodo in cui sarà in settimana bianca si può calcolare che saranno risparmiate 100 ore di servizio di riscaldamento. Le spese totali si ridurrebbero quindi per un importo di 36€ a vantaggio del condòmino ma anche, in misura più limitata, per tutti gli altri per i quali si ridurrebbe la quota proporzionale ai millesimi. E' facile individuare risparmi più rilevanti a fronte di riduzioni personalizzate del riscaldamento più consistenti: 200 ore = 72€, 300 ore = 108 €).

Tab. 10 - La spesa per il riscaldamento in 9 condomini

città	u.i.	spesa totale	70% spesa totale	ore totali di accensione	costo orario medio
BERGAMO	20	€ 1.116	€ 781	2.520	€ 0,31
BOLOGNA	18	€ 1.323	€ 926	2.548	€ 0,36
LA SPEZIA	23	€ 909	€ 636	1.671	€ 0,38
MILANO	23	€ 1.220	€ 854	2.674	€ 0,32
NOVI LIGURE	29	€ 1.042	€ 729	2.562	€ 0,28
PADOVA	29	€ 921	€ 645	2.653	€ 0,24
ROMA	21	€ 1.288	€ 902	1.800	€ 0,50
TORINO	23	€ 1.050	€ 735	2.548	€ 0,29
TRIESTE	23	€ 2.196	€ 1.537	2.369	€ 0,65
Totale	209	€ 11.065	€ 7.745	21.345	€ 0,36

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati ANACI

2.2.2 Un caso di studio

Il caso di studio realizzato su di un condominio di 140 unità immobiliari fornisce interessanti indicazioni sugli effetti del passaggio al sistema della contabilizzazione del calore sul bilancio energetico condominiale. I consumi energetici di detto condominio sono stati monitorati per un periodo di 9 anni a partire dalla stagione 1998 – 1999. Nella stagione 2001 – 2002 il condominio, con impianto di riscaldamento centralizzato, si è dotato di un sistema di contabilizzazione del calore.

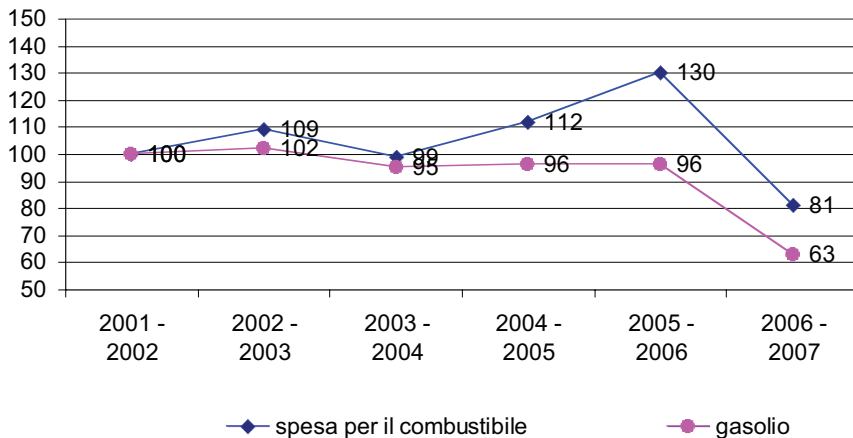
I dati raccolti indicano (tab. 11) indicano chiaramente i vantaggi ottenuti dal condominio in termini di riduzione della spesa per il combustibile riconducibili soprattutto alla riduzione delle quantità di gasolio consumato. In un periodo in cui il prezzo del gasolio è aumentato di quasi il 30% le quantità consumate si sono ridotte di quasi il 40% (graf. 7).

Tab. 11 - I consumi di combustibile

stagione	spesa per il combustibile		prezzo del gasolio		gasolio consumato	
	in euro	indice stagione 2001 – 2002 = 100	in €/litro (gennaio)	indice stagione 2001 – 2002 = 100	litri	indice stagione 2001 – 2002 = 100
2001 - 2002	40.303	100	0,816	100	49.391	100
2002 - 2003	44.042	109	0,876	107	50.276	102
2003 - 2004	39.889	99	0,846	104	47.150	95
2004 - 2005	45.066	112	0,955	117	47.189	96
2005 - 2006	52.200	130	1,102	135	47.368	96
2006 - 2007	32.832	81	1,053	129	31.179	63

Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati ANACI

Graf. 7 – Gli effetti dell'adozione del sistema della contabilizzazione del calore sui consumi di combustibile (stagione 2001- 2002 = 100)



Fonte: elaborazione Censis Servizi su dati ANACI

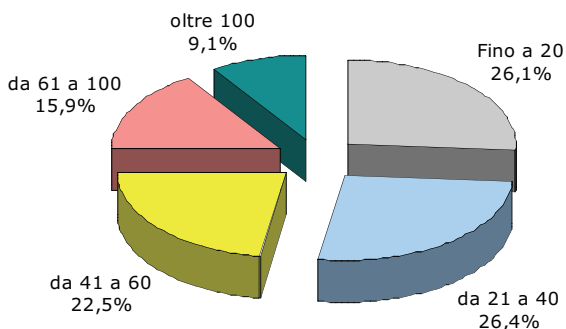
Allegato

La metodologia

L'indagine sugli amministratori associati all'ANACI è stata realizzando un sondaggio on-line mediante un questionario compilabile via internet accessibile attraverso il sito dell'ANACI.

I 339 amministratori intervistati amministrano in media 46 condomini e 511 unità immobiliari. La distribuzione degli amministratori per numero di condomini amministrati evidenzia che, complessivamente, poco più della metà del campione amministra fino a 40 condomini (il 26,1% amministra fino a 20 condomini ed il 26,4% da 21 a 40 condomini). Gli amministratori che gestiscono da 41 a 60 condomini rappresentano il 22,5% del campione e quelli che amministrano da 61 a 100 condomini sono il 15,9%. Nel 9,1% dei casi gli amministratori intervistati hanno dichiarato di gestire oltre 100 condomini (graf. 8).

Graf. 8 - Distribuzione degli amministratori per numero di condomini amministrati (val.%)



Fonte: Censis Servizi 2009

