

Regole per risparmiare in condominio

Maria Chiara Voci

24 ottobre 2011



Le possibilità non mancano: basta un po' di impegno nella ricerca dei preventivi migliori, una maggiore attenzione nel contenere gli sprechi e magari un pizzico di inventiva, che può arrivare fino alla decisione limite di rimboccarsi le maniche e "risolvere" in autogestione la cura delle piante nel giardino comune. In tempo di crisi economica, il risparmio delle famiglie può partire dal condominio: con un vantaggio economico che, se studiato con cura, pesa alla fine dell'anno anche per tre zeri.

A scendere in campo e dispensare qualche consiglio utile a chi vuole abbattere i costi in accordo con i "vicini di pianerottolo" è l'Anammi, l'Associazione nazional-europea degli amministratori di immobile, che ha stilato un decalogo di regole utili per ridurre le spese comuni.

A seconda delle situazioni di partenza, bastano spesso pochi accorgimenti e si riesce, secondo le stime dell'associazione, a contenere l'ammontare di bollette e consuntivi anche del 30 o 40 per cento.

«La base da cui partire è sempre la corretta manutenzione dello stabile – spiega Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi –, che non deve mai essere dilazionata. Compito degli amministratori è sensibilizzare i condomini. Tenendo conto che, quando dovesse capitare che non c'è accordo su un intervento urgente, l'amministratore può anche intervenire di propria volontà nell'interesse comune. Ad esempio per ascensori o pozzetti di scarico. Seconda regola fondamentale è evitare gli sprechi, a partire dalla luce, attraverso l'installazione di sistemi a tempo nelle parti comuni».

D'accordo anche i proprietari, che pongono l'accento su altre misure per restringere la spesa. «Diminuire le uscite è possibile – afferma Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia –. L'introduzione della contabilizzazione del calore, ad esempio, riduce i costi anche nell'ordine del 35-40%. Questa soluzione, però, richiede un sacrificio economico iniziale, che non sempre è possibile sopportare, anche se si ripaga in tempi brevi. Se, in alternativa, si cerca un risparmio senza costi di partenza, una strada può essere la ricerca di condizioni più vantaggiose per la fornitura dell'energia elettrica e del gas, eventualmente da parte di un unico soggetto e prestando sempre attenzione alle condizioni effettive dell'offerta, per evitare di sottoscrivere contratti che sono solo convenienti in apparenza. Buona prassi è, inoltre, confrontare sempre più preventivi, ad esempio per la manutenzione degli impianti».

Se il risparmio è garantito per il titolare di un immobile, diverso può essere a volte il discorso per gli inquilini, che non sempre hanno la possibilità di votare le decisioni dell'assemblea. «Su alcune questioni – fa presente Guido Piran, segretario generale del sindacato Sicet – il potere dell'inquilino è limitato. Ad esempio, chi è in locazione ha diritto di esprimersi solo su alcune questioni, come le spese per il riscaldamento o il servizio di portierato, che ricade al 90% su chi effettivamente abita. Una delle soluzioni caldegiate dal nostro sindacato, che in passato è stata a volte utilizzata e che poi, nel tempo, si è un po' persa, è l'autogestione di alcuni servizi, come le pulizie delle scale o il taglio dell'erba negli eventuali spazi verdi. La contabilizzazione del calore può essere una scelta conveniente, anche se spesso sorgono questioni sulla suddivisione delle spese».