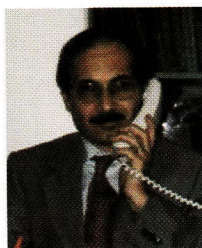


“La morosità condominiale, un problema sociale esteso”

La crisi economica sbarca anche nei condomini. Quali sono i segnali? La domanda è per Mauro Simone, vice segretario nazionale Associazione Piccoli Proprietari Case e presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bari.



Mauro Simone

Quello della morosità condominiale sta diventando un problema sociale esteso quasi quanto quello della morosità locatizia, a causa della crisi economica che attraversa molte famiglie soprattutto a monoreddito, per non parlare di pensionati e disoccupati.

La crisi economica e la pressione fiscale sulla casa hanno provocato il progressivo impoverimento anche dei ceti che sino a poco tempo addietro conservavano una capacità di risparmio. L'indebitamento nei condomini è in continua crescita e ha oltrepassato la soglia di attenzione. Ce lo testimoniano gli amministratori iscritti all'Alac alle prese con un numero crescente di morosi che non pagano o pagano con ritardo le quote condominiali.

Le spese di condominio sono aumentate. Si può fare una geografia dei condomini che, nonostante la crisi, risultano più ligi al dovere?

In molti stabili dove è stato ristrutturato il lastrico solare o sono state rifatte le facciate ci sono uno o due proprietari morosi che non pagano perché le loro esigue risorse economiche sono state divorate da tasse, imposte, tributi e dal costo elevato dei servizi di acqua, luce, gas, manutenzione ascensore e riscaldamento, nonché dal caro vita e dal credito al consumo.

Per questi motivi finiscono in una situazione di grande difficoltà e non riescono a sostenere le spese di condominio in continua progressione.

Nei condomini però non sempre sono le fasce meno abbienti a creare problemi di cassa agli amministratori; si registrano casi di condomini morosi quantunque abbiano buona capacità reddituale, per non parlare, nei condomini del

patrimonio immobiliare pubblico, di assegnatari di dubbia probità in perenne morosità pur avendo le risorse per pagare le spese condominiali.

Come si comportano gli amministratori condominiali di fronte al mancato pagamento delle quote condominiali. Quali i fornitori più penalizzati? Come vengono ripartite le risorse disponibili?

Spesso per i ritardati pagamenti delle fatture, non potendo reperire le risorse necessarie, si è costretti a sborsare gli interessi di mora agli enti fornitori di servizi.

Si chiedono sconti ai fornitori?

Il ricorso alla pratica del massimo sconto è ricorrente però va a discapito a volte della qualità delle prestazioni.

Come affrontare un momento così delicato. E' possibile calmierare in qualche modo i costi e magari stipulare una sorta di assicurazione che copra le spese in caso di morosità?

E' auspicabile un intervento dello Stato sui beni condominiali essenziali attraverso una politica di garanzie e incentivi. Al riguardo l'APPC ha predisposto recentemente una proposta di legge che dispone incentivi a favore dei piccoli proprietari a basso reddito sottoposti a pignoramento e che si trovino in condizioni di difficoltà economica nel far fronte alla spesa di manutenzione straordinaria degli immobili deliberate dall'assemblea condominiale.

Per esempio si potrebbe anche prevedere di calmierare i costi delle tariffe elettriche per i beni condominiali essenziali come riscaldamento, ascensore e le spese per le pulizie degli stabili. Altresì è auspicabile studiare una specie di assicurazione per i casi di morosità alla stregua delle fidejussioni per i fitti delle locazioni e della assicurazione contro i morosi mutuatari.