

Bollette non pagate, condominio al buio.

Tratto da "La Gazzetta del Mezzogiorno" del 30/12/2011

Il rischio era di trascorrere una notte di San Silvestro al buio nei viali condominiali, con ascensori bloccati e l'autoclave ferma. Ma per decine di famiglie del condominio «Equatore» sul lungomare IX maggio, a San Girolamo, il black out è durato poche ore, fatta eccezione per una palazzina ieri sera era ancora senza luce. Un gruppo di proprietari ha infatti braccato l'amministratore condominiale dopo aver scoperto che lo stesso, a giugno scorso, aveva modificato il contratto con il gestore elettrico, passando da «Enel» e «Fly energia», società a cui non sarebbe stata pagata nemmeno una bolletta. Da qui la scelta di disattivare la corrente per un primo blocco di palazzine, salvo poi far seguire la stessa sorte al resto del complesso che conta più di 100 unità immobiliari. Dopo il pagamento, è stata in gran parte ripristinata l'erogazione elettrica.

Quello di ieri, a dire il vero, sarebbe la punta dell'iceberg di una situazione che si trascina da diverso tempo proprio nel complesso di San Girolamo. Non a caso un gruppo di condomini si è visto costretto ad avviare un ricorso giudiziario in tribunale per chiedere la revoca dell'amministratore per presunte «gravi irregolarità» così come sancito dal codice civile (stessa cosa è prevista in caso di mancata approvazione dei bilanci di due esercizi finanziari). Nocciolo della questione i presunti «squilibri» di cassa (se non proprio ammanchi) sulla contabilità dell'acqua: si parla di decine di migliaia di euro che, sostengono gli inquilini, sarebbero stati da loro regolarmente versati salvo poi scoprire che con l'Aqp esisteva un contenzioso per mancati pagamenti (a settembre stava per essere «tagliata» l'erogazione idrica).

Al di là di tale situazione su cui deciderà il tribunale civile (e forse non solo, visti alcuni documenti «discutibili»), resta il fatto che negli ultimi tempi la situazione di gestione contabili nei condomini rischia di trasformarsi in una nuova tassa per i condomini chiamati a ripianare perdite e ammanchi. Il legale che sta seguendo il caso de «L'Equatore», l'avv. Luigi Amendolare, nel solo mese di dicembre si sarebbe occupato di ben quattro dubbie gestioni condominiali a tal punto da chiedere la revoca dell'amministratore da parte delle assemblee.

Il nocciolo della questione è sempre lo stesso: gestioni allegre, morosità non perseguite e alla fine spuntano gli ammanchi di cassa per i «giochi di prestigio» contabili. Se non si tratti di infedeltà vera e propria con tanto di «appropriazione di somme», in buona parte dei casi il problema è legato alla gestione poco professionale o addirittura improvvisata. A tal punto da indurre diversi condomini a tornare alle gestioni da parte di «interni» pur di non rischiare di affidarsi a professionisti poco esperti o addirittura «poco corretti».

Per Mauro Simone, presidente dell'Alac (Associazione liberi amministratori condominiali) e al tempo stesso dell'Appc (Associazione piccoli proprietari di case) «al di là di alcune situazioni patologiche che riguardano amministratori poco corretti, il problema di fondo è il mancato riconoscimento da parte del Parlamento dello status giuridico dell'amministrazione condominiale per cui, oggi, chiunque può esercitare tale attività». L'Alac conta circa 300 iscritti tra Bari e Provincia, amministratori «per i quali è previsto un costante aggiornamento e formazione proprio per evitare le problematiche quotidiane».

E veniamo all'acqua: «È una delle questione più delicate - precisa Simone - perché da un lato c'è l'Aqp che riconosce un solo contatore che è quello generale dello stabile, infischiosene di eventuali morosità da parte di alcuni condomini». E poi c'è il riparto tra i vari «contatorini» che «spetta all'amministratore che, in assenza di un criterio di riparto codificato, è costretto a barcamenarsi tra mille difficoltà legate alle mancate letture, a letture fatte male, a cattivi funzionamenti del contatore e così via. L'ideale sarebbe avere un contatore per ciascuna unità abitativa con tanto di contratto con Aqp». Ma l'azienda non vuole sentirne parlare.