

Gli effetti della crisi - Uno su cinque non paga il condominio. Non solo indigenti, spesso a non saldare la rata delle spese comuni è chi ha di più. Gli amministratori «Il proprietario non adempie e gli effetti li pagano tutti»

PESCARA Quando alla fine del mese non puoi pagare il mutuo e riesci a malapena a saldare le bollette, la rata del condominio diventa l'ultimo dei pensieri. Sì, perché i locali comuni, le manutenzioni e le utenze centralizzate vengono dopo le tante spese che strozzano la gola. A volte è la crisi a farla da padrone. Altre volte la crisi è soltanto una scusa. Tempo di riforme per gli amministratori condominiali, tempi duri per i proprietari di casa. Dal 18 giugno prossimo entra in vigore il nuovo regolamento per il settore, quello che impone all'amministratore di agire in giudizio contro i condòmini morosi entro sei mesi, a meno di non ottenere dall'assemblea una dispensa esplicita. Inoltre, se il ritardo è più di sei mesi, egli può sospendere l'erogazione dei servizi ai morosi, per lo meno quelli frazionabili, ed in ultima istanza è tenuto a comunicare al terzo creditore, ad esempio un fornitore delle utenze, il nominativo di chi non paga in modo che il fornitore possa avviare la propria procedura sanzionatoria. Questa, in alcuni casi, coincide con il distacco delle utenze. E i casi ci sono eccome, e sono aumentati negli ultimi due o tre anni. La percentuale di morosi si attesta attorno al 20, e spesso si tratta di casi di inquilini che non hanno nulla da perdere, e per questo non pagano fino alla fine, a costo di perdere la stessa abitazione. Le rate non pagate del condominio si vedono nei quartieri popolari così come nei quartieri bene. Anzi, secondo gli amministratori dell'Anaci, l'associazione di categoria, spesso sono proprio i professionisti a non pagare. «Chi ha maggiore disponibilità economica paga più tardi di chi ne ha meno», dice Marco Pierotti, presidente dell'associazione, «perché considera di saldare il proprio debito in un'unica soluzione anziché a scadenza ma non, come si dovrebbe, in forma anticipata, ma alla fine dell'anno di esercizio. Questo aspetto mette in crisi il bilancio perché nel frattempo l'amministrazione non ha liquidità per sostenere le spese ordinarie». I meno abbienti, quando pagano, pagano prima, perché inseriscono la fattura del condominio tra le altre utenze da pagare. Una rata mensile per un'abitazione media, è di circa 50 euro. Col passare dei mesi l'importo sale, e c'è chi arriva ad accumulare anche 15mila euro di debiti. Se fino ad ora l'importo poteva essere rateizzato attraverso un accordo con l'amministratore, dal 18 giugno non sarà più così, o almeno non lo sarà in parte: entro sei mesi al massimo il debito deve essere estinto. Certo, nell'ultimo periodo gli amministratori ne hanno viste di tutti i colori. Qualcuno si è visto persino proporre un pagamento in forma diversa, "in natura". Non troppo tempo fa nella provincia di Pescara è accaduto che il proprietario non avesse pagato diverse migliaia di euro di debiti. La procedura per la riscossione del credito è andata avanti sino alla fine: dalla lettera dell'amministratore alla missiva del legale, dal decreto ingiuntivo all'espropriazione dell'immobile. Un percorso lungo, che può durare anche tre anni. Ebbene, alla fine del percorso anche giudiziario, è accaduto che parenti di primo grado dei debitori riacquistassero all'asta il proprio appartamento. Una beffa per l'amministratore, che comunque non ha avuto i suoi soldi. Chi subentra nella proprietà, infatti, risponde solo dei debiti dell'anno in corso e di quello precedente. Di contro avrà comprato, con procedura d'incanto l'appartamento, ad un prezzo esiguo, completamente libero da vincoli.

«Il proprietario non adempie e gli effetti li pagano tutti»

PESCARA Il mancato pagamento del canone condominiale manda in sofferenza i bilanci degli amministratori. Per Francesco Festa, che amministra condomini in provincia di Chieti e Pescara, è «un gatto che si morde la coda: non ci pagano e noi non possiamo pagare i fornitori. La situazione più grave è per l'acqua: le bollette arrivano e sono salate, e facciamo i salti mortali perché non si verifichi il distacco

delle utenze». Sta di fatto che senza soldi le opere non possono essere portate avanti, e qualche volta a rimetterci sono proprio gli amministratori. «Mi è capitato spesso, negli ultimi anni, di dover anticipare le somme per le spese correnti», dice Vincenzo De Camillis, che amministra anche super condomini, ovvero quelli che raggruppano più palazzine, «il problema è che la rata del condominio viene sempre inserita tra le ultime priorità». A farne le spese sono tutti gli inquilini, soprattutto quando le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria non vengono pagate e non possono essere eseguite. È così ovunque, in Abruzzo: morosi in aumento, e nessuna zona sembra essere risparmiata dal fenomeno. «Ormai non si tratta più come avveniva in passato, di mancati pagamenti per protestare contro l'amministratore», dice Marco Pierotti, presidente provinciale dell'Anaci di Pescara, «il problema è nella maggior parte dei casi legato alla mancanza di risorse». Antonello Lanzillotto, di Teramo, racconta che «dei miei vent'anni di professione, nei primi 19 solo 3 appartamenti sono finiti all'asta, mentre nell'ultimo anno sono già 5 i casi di proprietari che sino alla fine non hanno saldato il proprio debito». Anche la vendita all'asta dell'immobile non risolve il problema degli amministratori. «Per arrivare all'espropriazione ci vogliono alcuni anni di battaglie legali», dice Roberto Di Blasio, «e non è certo che l'amministratore riesca ad ottenere le somme che gli erano dovute»

