

CASA AMARA CASA

Negli ultimi anni è aumentata la morosità dei proprietari soprattutto nelle città maggiori (Roma su tutte) e in periferia. Costi in crescita e problemi familiari spingono a non pagare le rate. E gli amministratori cercano soluzioni.

di Laura Della Pasqua

Sono percepite come tasse e quindi pagarle diventa un macigno per il bilancio familiare, tant'è che spesso vengono spinte in fondo alle priorità. Stiamo parlando delle spese condominiali, un assillo per i proprietari di casa specie quando sono in difficoltà a far quadrare il bilancio. L'inflazione, la crisi economica, le retribuzioni basse e precarie hanno fatto esplodere le morosità. Il fenomeno, che ha avuto un picco durante il Covid, non è rientrato con la fine della pandemia. Al punto che oltre a diverse disposizioni legislative che cercano di far fronte all'evasione, è nata una figura specifica, il "difensore condominiale" che dovrebbe risolvere le situazioni in "modo pacifico" senza finire in tribunale. Secondo un recente sondaggio condotto da Anammi, l'Associazione nazionale-europea degli amministratori d'immobili, tra i suoi oltre 13 mila iscritti, il 72,97 per cento degli associati teme un forte impatto dei ritardi nei pagamenti sulla gestione ordinaria dei condomini.

Il 66 per cento degli intervistati prevede un aumento medio della morosità del 20 per cento, mentre per il 15 per cento andrà peggio, con una crescita del 70 per cento. E il 12 per cento stima che la percentuale potrebbe addirittura raddoppiare. La causa principale (38,8 per cento) è la difficoltà economica delle famiglie alle prese con l'aumento



UN CONDOMINIO





PIENO DI DEBITI



dell'inflazione a fronte di stipendi inchiodati. Segue lo scarso rispetto delle regole (36 per cento), una tendenza che riguarda non solo gli aspetti economici ma anche le liti all'interno dei complessi abitativi. Per un quarto degli amministratori è invece l'incapacità di gestione delle proprie finanze che porta a rinviare il pagamento degli oneri.

C'è poi la figura del "moroso cronico" che, per abitudine, antepone il pagamento di altre spese a quelle condominiali. Magari dà priorità a una vacanza o all'acquisto di un'auto nuova e percepisce la rata come un fastidioso appuntamento che si può rinviare. La conseguenza più evidente è che la gestione delle spese diventa molto complessa (66,50 per cento). Il fenomeno colpisce soprattutto le città, i grandi insediamenti immobiliari e le periferie, dove la crisi economica morde di più, ma non risparmia nemmeno i quartieri benestanti. I passaggi generazionali dei beni di famiglia spesso portano eredità difficili da mantenere, come abitazioni con costi di gestione fuori misura rispetto allo stipendio.

Ciò che per i genitori poteva essere sostenibile, diventa una zavorra gravosa per un giovane single o una coppia con buste paga basse. Questo vale anche per gli anziani rimasti vedovi con pensioni riscalate e una reversibilità che non riesce a coprire le spese e per i quali il costo del condominio diventa un macigno. La classifica delle città più colpite dal fenomeno vede in pole position Roma, secondo il 22,38 per cento degli intervistati, e Milano (9,3), seguite da Venezia (3,9), Firenze e Napoli (3,2).

A favorire ritardi e morosità ci sono anche i rincari energetici. Nonostante la flessione dei prezzi all'ingrosso, nel biennio 2023-2024 i palazzi italiani hanno visto crescere le bollette del 6 per cento per la luce e dell'8 per cento

CASA AMARA CASA

per il gas. Per un immobile di medie dimensioni significa circa 70 euro in più l'anno, solo di elettricità.

In tutto, l'importo medio delle quote non pagate varia dai 1.500 ai 5 mila euro per unità immobiliare.

«Chi onora gli impegni economici si dimostra poco disponibile a comprendere le ragioni di chi non paga mandando in rovina, letteralmente, il condominio» commenta a *Panorama* il presidente dell'Anammi, Giuseppe Bica. «L'amministratore si trova così a lavorare in un contesto avvelenato, perché la morosità incide negativamente sull'ecosistema condominiale».

Basti pensare che quando cominciano a mancare all'appello alcune rate, si possono bloccare i lavori sulle parti comuni già in corso e l'amministratore non riceve il proprio compenso; si crea così un contesto che vede peggiorare i rapporti tra i vicini. Qualcuno è tentato di fare il furbetto e non pagare anche se avrebbe le condizioni economiche per farlo? Bica lo esclude, ma alla base c'è anche un problema culturale: molti non sanno con precisione cosa stanno versando e finiscono per percepire quella cifra come un'imposta da evitare in qualsiasi modo, piuttosto che come un investimento sulla propria casa.

Ma che cosa accade quando non si pagano le rate dovute? Rifacciamoci alla normativa per fare chiarezza. L'amministratore ha il dovere, previsto dall'art. 1129 del Codice Civile, di agire per la riscossione dei crediti entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui il credito è maturato. In caso di mancati versamenti protratti nel tempo, può procedere con un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, anche senza l'autorizzazio-



Alberto Cristofari/Contrasto Ina

Costi energetici e di gestione di un palazzo - come il custode - sono diventati sempre più elevati e i condomini più anziani spesso restano indietro con le rate di pagamento.

ne dell'assemblea. E se il proprietario dell'immobile continua a non pagare, scatta il pignoramento dei beni o del conto corrente.

Inoltre, il debitore può essere soggetto al pagamento degli interessi di mora e delle spese legali. Per evitare che la situazione degeneri, se alla base c'è una difficoltà economica e il condomino è in buona fede, si può chiedere all'amministratore una dilazione, con il versamento in più rate o una transazione del debito. Bica spiega che «non sono rare le situazioni in cui il proprietario, oberato dalle rate del mutuo da pagare e da quelle del condominio, non riuscendo a far fronte a un onere economico che è diventato insostenibile per le sue entrate, preferisca incorrere in un procedimento giudiziario fino al pignoramento dell'immobile. Questo messo all'asta gli consentirà, dopo il pagamento dei debiti, di avere comunque una somma con la quale può ripartire».



«Adesso le rate mensili per un proprietario sono molto elevate, quasi un affitto»

Giuseppe Bica, presidente Anammi.

Per frenare le insolvenze, l'amministratore potrebbe anche adottare alcuni accorgimenti come riscuotere le spese per il riscaldamento in modo dilazionato durante tutto l'anno invece che concentrato nei mesi invernali, ma soprattutto sensibilizzare i condomini a un uso "intelligente" delle fonti energetiche «invitandoli a non sprecare l'acqua». E comunque, ammette Bica che «oggi le rate mensili per i proprietari di un immobile, a causa del rincaro dei costi di gestione degli stabili, sono paragonabili a un affitto».

Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia, sostiene che i deterrenti ai mancati versamenti possono essere «una gestione trasparente dei bilanci, solleciti tempestivi, fino al ricorso a procedure giudiziali rapide». E c'è anche chi, per evitare che i pagamenti saltati diano origine a cause penali, ha ideato la figura del "difensore condominiale". Tarcisio Sala, titolare di uno studio che si occupa di mediazione dei conflitti all'interno dei condomini, ha creato una professionalità esterna all'amministratore che svolge questa specifica azione: «Rendere più chiari i bilanci, favorire la partecipazione alle assemblee, diffondere una cultura della condivisione delle spese può essere una chiave per invertire la tendenza» afferma Sala.

Il problema, però, è a monte: il carovita a fronte di stipendi sempre fermi. Così la casa da bene prezioso diventa un fardello troppo pesante per spalle deboli. ■