

Condominio, la riforma slitta a gennaio

La maggioranza sconfessa la sua stessa proposta. Fdl: "Correzioni necessarie". La Lega: "No a nuova burocrazia"

ROMA

La proposta di riforma delle regole condominiali presentata due giorni fa da Fratelli d'Italia è già finita su un binario morto. Nel partito c'è imbarazzo, si parla di «correzioni necessarie», ma nei fatti è la sconfessione di una proposta nata fra gli stessi parlamentari della premier, prima firmataria Elisabetta Gardini. «Trattandosi di una proposta di legge è indispensabile un confronto fra tutti i soggetti interessati», dice il capogruppo Galeazzo Bignami. Bocciano la proposta anche Matteo Salvini - «Niente nuova burocrazia» - e Forza Italia, che annuncia una sua proposta di legge a gennaio. Il destino del disegno di legge di riforma dei condomini - un tema di grande impatto elettorale - è solo uno dei segni più visibili delle spacca-

“

Chiara Braga (Pd)

La proposta di riforma si basa su norme sbagliate che penalizzano chi è in regola e premia i furbi e morosi

ture della maggioranza e negli stessi partiti sulla legge di Bilancio a una settimana da Natale, a partire dallo scontro tutto interno alla Lega con il ministro Giancarlo Giorgetti sull'allungamento dei requisiti per l'addio al lavoro previsto dal 2033.

Ma cosa ha convinto Bignami a sconfessare una proposta di legge dei suoi stessi deputati? Di proposte di questo tipo in Parlamento ne circolano a decine, ed essendo

vincolate all'iter ordinario molto spesso non balzano nemmeno agli onori della cronaca. Qui a farsi notare è bastata una sola norma, apparsa a tutti politicamente autolesionista, ovvero quella di consentire per legge agli amministratori di far pagare ai condomini in regola le conseguenze dei mancati versamenti di inquilini o proprietari morosi. «La riforma ha la finalità di tutelare i proprietari e gli inquilini

onesti da gestioni non corrette, problema assai diffuso», spiega Bignami. La proposta invece prevedeva che in caso di morosità i creditori potessero agire «sulle somme disponibili sul conto corrente condominiale per l'intero credito vantato e, in via sussidiaria, sui beni dei condomini nella misura della morosità di ciascuno». A giustificare la norma - si legge nella proposta di legge - la necessità di «definire con chia-

“

Melluso Assoutenti

Permettere di far ricadere le conseguenze dei morosi sugli altri inquilini viola i principi sanciti dalla Costituzione

rezza» il funzionamento economico del condominio «per ispirarlo a criteri di trasparenza e conoscibilità», al fine di «tutelare l'affidamento degli operatori economici che entrano in relazione con il condominio». Detta in poche parole, la proposta si preoccupava più dei fornitori - essenzialmente società energetiche e imprese edili - che dei rapporti fra gli stessi condomini. «Con il governo Meloni pagano sempre gli onesti», chiosa il Partito democratico. Secondo Assoutenti la proposta aveva chiari profili di incostituzionalità. Spiega il presidente Raffaele Melluso: «Permettere di far ricadere le conseguenze dei morosi sugli altri inquilini viola il principio di responsabilità personale sancito dall'articolo 27 della Costituzione». R.R. —

I NUMERI CHIAVE

Dati 2020

5,5 milioni
Palazzi condominiali

45 milioni
Le persone che ci vivono

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Intero comparto

250.000

50.000
Professionisti

RIFORMA PROPOSTA DA FDI



Amministratori laureati
(albo al Mimit)



Divieto di pagamenti in contanti



Per i **debiti** dei morosi pagano tutti i condomini



Obbligo di un **revisore dei conti** terzo in condomini più grandi

Fonte: Condominio.it, Istat

Withub

Il rapporto di Anammi: ammanchi fino al 30% del totale, Roma e Milano le più critiche

A pagare in ritardo o per nulla è almeno il 20% delle famiglie “Ma la situazione peggiorerà”

venti straordinari frequenti e costosi. Ma a quanto ammontano gli oneri condominiali?

L'Osservatorio Unipol 2023, su rilevazioni Ipsos, quantifica a livello nazionale un importo medio di spese condominiali mensili in 101 euro ad appartamento, con punte più alte a Milano (162 euro al mese), Bologna (132) e Torino (119). Un condominio su tre le ritiene troppo salate e, fra le principali insoddisfazioni, dopo i rumori molesti e i parcheggi selvaggi, c'è la morosità. Gli inquilini che non pagano le rate o lo fanno con ritardi giurassici fanno litigare il 23% dei condomini a Bari, il 22% a Napoli, il 21% a Milano e il 20% a Torino. Quanti gli ammanchi?

Nel 2019, un monitoraggio dell'Associazione nazionale degli amministratori professionisti nei condomini aveva fotografato che, negli



Le spese Secondo l'osservatorio Unipol i costi mensili medi sono di cento euro. I picchi a Milano, Bologna e Torino

edifici dei centri urbani, i morosi arrivavano fino al 30% del totale con punte superiori, addirittura intorno al 35%, a Napoli e Catania.

A Roma, non pagavano le rate alla scadenza prevista il 20% dei proprietari o degli inquilini di un appartamento: in media, il ritardo accumulato era di otto mesi e il debito circa 800 euro all'anno. Percentuale analoga a Milano ma con una situazione più critica in termini di ammanco alle casse: fino a 1.500 euro a condominio. A Bologna e Firenze, il tasso di morosità sfiorava il 30% ma l'arretrato non superava i 500 euro a testa.

Una recente ricerca della già citata Anammi paventa un peggioramento di almeno il 20% del fenomeno. Sempre in base ai dati raccolti, a guidare la classifica delle città più colpite c'è Roma seguita da Milano, Venezia, Firenze e Napoli.

Le difficoltà economiche all'origine dell'impennata dei versamenti mancati

90 o 180 giorni, con la conseguente minaccia di sospendere le forniture di servizi. Talvolta, a rischio ci sono perfino quelli primari.

Finora, però, i creditori possono rivalersi solo sui morosi. Mentre la modifica prevede che questo possa chiedere il pignoramento del conto corrente condominiale e, se insufficiente, rivolgersi direttamente anche a chi è in regola con le rate (seppure limitatamente ai millesimi posseduti). Una «solidarietà condominiale» che, in fin dei conti, penalizzerebbe solo chi paga puntuale. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DOSSIER

ANNA MARIA ANGELONE
ROMA

Almeno due morosi per ogni condominio di dieci famiglie. È questa la stima di quanti pagano in ritardo (o per nulla) le spese comuni del proprio caseggiato in Italia secondo Anammi, l'associazione nazionale-europea degli amministratori di immobili. Ma il fenomeno, in forte crescita negli ultimi anni, rischia di aumentare. Già, perché il caro-vita e la perdita del potere d'acquisto hanno messo alle corde molte famiglie. E la nuova proposta di legge avanzata per la riforma dei condomini, che profila ulteriori rincari di gestione, può trasformarsi in un pesante boomerang.

Gli ultimi dati disponibili fotografano, in Italia, 1,2 milioni di condomini identificati con codice fiscale unico. Ma secondo Anammi, l'associazione nazionale degli amministratori condominiali, una stima realistica porta a più di 14 milioni di famiglie per un totale di 45 milioni di persone: in pratica, tre quarti della popolazione della penisola abita in condominio. Concentrata, soprattutto, nelle grandi città.

Lo stesso rapporto certifica che, in testa alla classifica regionale per numero di abitazioni in condominio, c'è la Lombardia. Seguita da Lazio, Emilia-Romagna, Campania, Piemonte e Veneto. Il condominio tipo, in Italia, è formato da 30 unità immobiliari. E l'82% del totale degli immobili è stato costruito prima della legge del 1991, punto di riferimento in tema di efficienza energetica. Si tratta, dunque, di stabili «datati» i cui impianti possono richiedere lavori di manutenzione o anche inter-