

## La trappola del condominio

### Il 20% degli italiani in arretrato almeno di una rata, a rimetterci è chi paga puntuale



Non si salva nessuno. Il vip, l'immigrato, l'erede decaduto del professionista di grido. La trappola dei debiti condominiali è pronta a spalancarsi anche per i più insospettabili. Come Loredana Bertè, che l'estate scorsa ha confessato: "Le alte spese condominiali mi stanno rovinando". Il suo non è un caso isolato. Ormai in Italia il 20% dei condomini è in arretrato di almeno una rata. «Nel 2009 siamo arrivati a un record di uno su cinque – spiega Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi, l'associazione degli amministratori di condominio - quando in tempi normali si viaggia al massimo al ritmo di uno su dieci». La crisi ovviamente è una concausa scatenante. Se l'economia viaggiasse a una velocità di crociera sostenuta, le cose andrebbero meglio per tutti: ma purtroppo la navigazione del sistema Paese procede a rilento. E

in alcuni periodi recenti abbiamo addirittura innestato la retromarcia. Ma non basta a spiegare cosa succede nei bilanci dei nostri faticosi rapporti di vicinato. C'entrano anche la diffusa ignoranza di regole finanziarie di base, alcuni effetti collaterali dell'immigrazione. E anche un cambiamento radicale di abitudini di vita e distribuzione dei ceti sociali nella penisola.

A Roma, ad esempio, ti aspetteresti di trovare bilanci comatosi in certe borgate fuori dal raccordo anulare. E invece scopri che anche zone benestanti come i Parioli sono in affanno. E se non piangono vera e propria miseria, certamente le difficoltà economiche rischiano di precipitare in spirali senza uscita. «Il problema – aggiunge Bica - è che le seconde e terze generazioni, discendenti magari di professionisti con grossi giri d'affari nella Roma di trentaquarant'anni fa, hanno ereditato i beni ma non sempre lo stesso livello di reddito. C'è chi si ritrova all'improvviso proprietario di 300 metri quadri in un palazzo storico. Certo, è una bella fortuna, se lo vendi. Mantenerli invece è un'altra storia» Se il reddito non è capiente in proporzione, il rischio è di veder scoppiare liti e insolvenze.

Ci sono naturalmente casi ben più complicati. È noto quello di via Crespi, prima periferia di Milano, nella zona multietnica che nello scorso febbraio ha visto esplodere i problemi di convivenza con scontri nelle strade. Qui c'è un palazzo gravato da un debito di 50mila euro, in gran parte generato da un egiziano che ha dato fuoco agli abbaini per cacciare altri stranieri che ci vivevano abusivamente: se n'è impadronito e ci ha realizzato un attico illegale. Lui è stato arrestato e condannato, ma la moglie ci abita ancora. E ha un arretrato di 20mila euro. E anche al 92 del vicino viale Monza, dove sono rimaste appena quattro famiglie italiane su 18 totali, in una situazione che vede diversi appartamenti stipati all'inverosimile e lamentate per il degrado, si sono accumulati ben sei decreti ingiuntivi. Solo pezzi di carta del resto, per chi già vive in una totale illegalità. A rimetterci è invece chi paga puntuale. «Il buon pagatore deve coprire anche per gli insolventi – puntualizza amaro Bica -, altrimenti si fermano forniture o manutenzione. L'immobile perde valore e si rischia il crac». In via Crespi c'è chi ormai è costretto a vendere. Anzi, a svendere.

«A volte è anche colpa della gestione dispendiosa o disattenta da parte degli amministratori di condominio», accusano dall'Apu, l'Associazione dei proprietari e utenti della Cgil. Ma spesso è il condòmino che non riesce a programmare e prevedere bene le spese. O, in molti casi, semplicemente se ne frega. «Il buon amministratore di condominio – chiarisce Serena Rolando, responsabile Anammi Campania - deve adire le vie legali. Ma coi pignoramenti mobiliari è raro riuscire a recuperare il credito». Soprattutto se il moroso è portatore sano di inventiva partenopea. Come è successo in un appartamento di via Giacinto Gigante, dove l'ufficiale giudiziario andato a pignorare un pianoforte si è trovato un involucro vuoto e senza valore come un'ostrica senza perla, svuotato di tutto, dai tasti alle corde. Se tutto va bene, per il decreto ingiuntivo ci vogliono sei-sette mesi. Ma, se il moroso fa il furbo, diventa una storia infinita. E intanto le cifre a carico degli altri condòmini crescono. Fino al pignoramento dell'immobile, più efficace, ma ci vogliono sei-sette anni. C'è tutto il tempo per i condòmini paganti di finire nei guai.

Ma nel capoluogo campano c'è un altro fenomeno ancor più inquietante: nei "bassi" occupati abusivamente i malviventi non solo si rifiutano di pagare affitto e spese comuni, ma spesso si allacciano del tutto abusivamente a luce e gas. «In questi casi è il condominio che deve denunciare – sussurra Simona Rolando -, ma quasi sempre vince la paura. E i condòmini onesti finiscono col coprire le spese degli abusivi». Il danno con beffa incorporata.