

Dopo la messa in mora e il decreto ingiuntivo, arriva l'atto di precetto
La crisi colpisce anche il condominio, il 20% non lo paga

Publicato da Redazione web

01-02-2009



Roma, 1 feb. Le difficoltà economiche degli italiani si riflettono nella gestione degli immobili: circa il 20% dei residenti in condominio non paga le quote periodiche, rischiando il pignoramento. I condòmini con sempre maggiore frequenza scelgono di non pagare le quote mensili per l'immobile dando la priorità ad altre spese domestiche, come il mutuo e le bollette, considerate più urgenti di quelle condominiali. E' quanto emerge da una analisi dell'Anammi, l'Associazione nazionale degli amministratori d'immobili, che propone alcuni suggerimenti per gestire il problema.

“La crisi - spiega Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi - si sente anche in condominio. In tempi normali, la percentuale di morosi e' pari al 10% dei condòmini. Questo anche perché, da sempre, si ha la tendenza a sottostimare tale pagamento. Ora però la quota si e' raddoppiata e lo sanno bene i nostri 13mila soci che, sempre più spesso, si trovano ad affrontare i problemi finanziari dei loro amministratori”.

La questione infatti colpisce anche chi paga: le spese condominiali servono alla normale manutenzione dell'edificio che, di conseguenza, non può essere ottemperata in tutte le sue componenti. “E' per questo che, pur cercando di capire le ragioni della morosità, non e' possibile consentire grandi dilazioni”, avverte il presidente Bica. Tra l'altro, ricorda il leader dell'Anammi, “il condòmino sa in anticipo quanto pagare per il condominio perché, ogni anno, l'amministratore presenta il bilancio preventivo in assemblea”.

Di fronte alla morosità, la norma e' chiara: prima la messa in mora, poi il decreto ingiuntivo e, se non si ottiene nulla, l'atto di precetto. In ultima istanza, il pignoramento, mobiliare e immobiliare. “Ma se si tratta di difficoltà economiche contingenti, e' inutile infierire - osserva Bica - al tempo stesso, e' inopportuno portare troppo in la' il pagamento. Per due motivi: il moroso accumula debiti su debiti, mentre l'amministratore e' costretto, letteralmente, a non fare il suo lavoro. Se non ha soldi, infatti, non potrà pagare le spese condominiali, come imposto dal Codice Civile, vale a dire i fornitori, la ditta di pulizia e, se c'e', il portinaio”.

In tempi di crisi, l'Anammi propone alcuni accorgimenti. Innanzitutto, occhio al bilancio preventivo, per evitare sorprese. A chi ha problemi economici consiglia di parlare chiaro all'amministratore. E per quanto riguarda la determinazione delle spese, e' controproducente risparmiare sulla manutenzione ordinaria, perché si finisce con il pagare di più in caso di guasto o, peggio, si rischia l'incidente. In tal senso, l'Associazione invita a sensibilizzare i condòmini sul corretto utilizzo degli spazi comuni. Se nessuno imbratta i corridoi o sporca i pavimenti, sarà più facile evitare spese aggiuntive per il decoro.