

# La crisi e i “furbetti” del condominio, è fuga dalle assemblee

IL CASO

ALESSANDRO PALMESINO

CRISI, MOROSITÀ, paura del futuro. Condomini sempre più bloccati, dominati dalla mancanza di soldi oggi, o dal timore di non averli domani. E così, la parola d'ordine, oggi, è la fuga. Fuga dai lavori straordinari e fuga, qualche volta, persino dalle assemblee condominiali. Perché piuttosto che trovarsi “incastriati” in una nuova, indesiderata richiesta di soldi, c'è anche chi pensa che tutto sommato sia meglio non presentarsi affatto, e mandare a monte l'assemblea tutta.

Un fenomeno che, se nel Nord-Ovest non sembra essere cambiato notevolmente rispetto ai livelli storici ante-crisi, al Centro - Sud sta cre-

Riunioni boicottate per far mancare il quorum  
Gli amministratori: «Abbiamo le mani legate»

## I lavori straordinari



Tre esempi di lavori straordinari: rifacimento facciata, sostituzione caldaia, riparazioni del tetto

un fondo ad hoc ancor prima della firma dell'appalto. E poi, la possibilità del creditore del condominio di rivolgersi direttamente al moroso per chiedere soldi. Fino alla richiesta di pignoramento del conto corrente condominiale.

Secondo quanto rilevato dall'Anammi, il dato si lega strettamente alla morosità (che ormai raggiunge tranquillamente il 25%, rispetto a un dato ante-crisi pari alla metà) ma a volte ci sono sorprese. C'è chi non si presenta alle assemblee anche nei quartieri dei Vip, come i Parioli a Roma o Posillipo a Napoli.

Tornando al Nord, l'Anaci (Associazione nazionale amministratori di condomini) ritiene che non ci sia una emergenza specifica rispetto alle assemblee, ma i problemi di solvibilità creati

## SOLUZIONI

Esiste la chance di versare gli “straordinari” a rate progressive senza altri oneri

## PAURA DI SPENDERE

Nei condomini è diffuso il timore di dover pagare improvvisamente

scendo in modo preoccupante. A denunciarlo dall'Anammi, Associazione nazionale-europea degli Amministratori d'Immobilie, sulla base di numerose segnalazioni giunte dai suoi 13 mila iscritti, basate prevalentemente sul centro e il sud del nostro Paese.

«La tendenza all'assenteismo in assemblea condominiale, dice il presidente dell'Anammi Giuseppe Bica, - non è un semplice fatto di colore, ma un escamotage sempre più utilizzato per fuggire la possibilità di spese di un certo importo».

Per manutenzione straordinaria, si intendono i lavori che non rientrano in quelli già previsti annualmente e ricompresi nella quota condominiale: riparazioni e le sostituzioni legate a guasti e al logorio del tempo, che possono coinvolgere tutte le

Come si approvano	Che cosa spaventa	Come fare se salta	Prevenire il fenomeno
Il quorum è del <b>50% del proprietari e 1/3 del millesimi</b> . La riforma non ha cambiato sostanzialmente i criteri per l' <b>approvazione delle opere di amministrazione straordinaria</b> , che comunque hanno bisogno di essere approvati con <b>maggioranze qualificate</b>	La necessità di creare anticipatamente un <b>fondo che copra il costo dei lavori</b> . La possibilità che i creditori si <b>rivolgano direttamente ai morosi o pignorino il conto condominiale</b> . Si moltiplicano i casi di assenze alle assemblee condominiali per evitare di approvare lavori “scomodi”	L'amministratore può <b>ordinare d'urgenza</b> solamente <b>lavori indispensabili alla sicurezza del condominio</b> . I condomini possono rivolgersi al <b>giudice</b> , ma questi, allo stesso modo, può <b>ordinare solo lavori d'urgenza</b> a tutela del condominio. Nei fatti non c'è soluzione	Con la riforma dell'art. 1135 c.c. si può costituire il <b>fondo per i lavori straordinari in modo progressivo</b> . La legge consente di tornare a pagare le aziende rateizzando la spesa, con maggiori tutele per chi non è in grado di pagare tutto immediatamente

parti comuni, dall'ascensore alla facciata dell'immobile. «Proprio perché impossibili da prevedere - precisa Bica - questi interventi possono rappresentare spese importanti e, in tempi di crisi, sem-

pre più spesso la soluzione dell'italiano medio è quella di sottrarsi alla spesa non partecipando all'assemblea».

Parliamo quindi per lo più delle assemblee per i lavori

straordinari: dove le spade di Damocle sono tante, a partire dal criticatissimo (ma poi mitigato) obbligo introdotto dalla riforma del 2013, secondo cui i condomini dovrebbero mettere insieme

dalla crisi sono ancora presenti. A preoccupare, ancora, sono i sensi del rinnovato articolo 1135 del codice civile, che definisce i modi e i tempi dei rapporti tra condominio e pagamento. Tuttavia, dice il presidente di Anaci Genova Pierluigi D'Angelo, «il problema della morosità e dell'assenteismo assembleare da noi non è molto diverso dal passato. L'amministratore resta al centro e non può farsi parte agente dei condomini. La morosità che riscontriamo è del 20-22% e comunque, forse anche per un effetto psicologico, cominciamo a riscontrare una maggiore sensibilità a spendere dei soldi». Soprattutto per le occasioni di rinnovamento energetico e per le ristrutturazioni, che almeno stando all'Anaci, stanno lentamente riprendendo piede.