

## Carpi

L'intervento di un noto amministratore mette in luce il problema delle insolvenze, che va aumentando

# 'Troppi i condòmini che non pagano'

*'Soprattutto stranieri e le conseguenze creano gravi disagi'*

**Condòmini al buio e al freddo. Non è uno scenario fantascientifico, almeno secondo gli amministratori condominiali. In certi casi infatti vi sarebbero inquilini, spesso stranieri, che faticano a tenere il passo delle bollette di gas, acqua, luce. «Ci sono fabbricati - si legge nella nota di un noto amministratore che preferisce restare anonimo - che hanno gravi problemi economici».**

«Innumerevoli situazioni di condòmini insolventi, con svariate pratiche di ingiunzioni di pagamento e di pignoramenti immobiliari già in corso, che in molti casi, dopo almeno 6-7 anni di giudizio, vengono venduti all'asta dal tribunale. Ciò non permette di recuperare né le spese legali né quelle condominiali anticipate dagli altri condòmini in nome e per conto degli insolventi, stante la responsabilità solidale vigente nel condominio, perché comunque i fornitori ed i servizi del condominio devono essere pagati - spiega l'amministratore - L'unico risultato che si ottiene è il cambio del proprietario e

forse andrà meglio del precedente, ma le rate condominiali mancanti per tutto il tempo del giudizio, chi le paga? Le spese e le anticipazioni non si recuperano perché ci sono in essere mutui trentennali con iscrizione di ipoteche (per almeno il doppio del valore reale dell'immobile) a favore delle banche che attraverso agenzie di intermediazione finanziaria, supportate da stime redatte da tecnici, erogano finanziamenti al 130% del valore dell'immobile. Con un mutuo del genere, con un solo stipendio, forse una moglie ed alcuni figli (2 o 3) a carico, si fa molta fatica a pagare anche le spese di condominio,

se si vuole mangiare. Ma perché ai nostri connazionali in caso di mutuo, dopo analisi e verifiche molto attente, viene erogato solo l'80% del reale valore dell'immobile e la stima vengono controllate? Per ultimo una precisazione, anche a nome dei colleghi, sui compiti dell'amministratore del condominio che sono limitati a: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni. Su questi argomenti, in caso di trasgressione da parte dei condòmini, l'amministratore ha un'unica possibilità: ricorrere alla giustizia ordinaria che comporta ulteriori spese e tempi biblici, per poi in taluni casi non risolvere nulla. La cosa che deve essere chiara è che l'amministratore non possiede i mezzi e le competenze per risolvere questioni di ordine pubblico che creano nell'ambito condominiale».