

L'altra faccia della crisi: affitti e spese di condominio non pagate

Pubblicato: Venerdì 28 Dicembre 2012

✖ E' una sensazione sempre più crescente, che comincia ad essere evidenziata anche nelle cifre: **uno degli effetti collaterali della crisi**, che mette sempre più famiglie nella situazione di avere difficoltà a fine mese, è quello dell'**aumento della morosità per affitti e pagamento di spese di condominio**.

Un peggioramento della situazione che, almeno nel caso degli affitti, è misurabile in cifre e percentuali: fra il 2008 e il 2011 gli sfratti eseguiti in Italia sono aumentati del 14,7% (da 24.959 a 28.641), con valori particolarmente elevati in Lombardia. Ancora più preoccupante è la dinamica dei **provvedimenti emessi, aumentati nel triennio del 10%, e di quelli per morosità (da 41.008 a 55.543: +35,4%)**.

Una situazione che sta pesando anche sulle spese di condominio, che sempre più con difficoltà vengono pagate: «La crisi, si sa, è generalizzata in ogni settore – sottolinea **Barbara Cirivello**, legale di diversi amministratori di condominio e presidente del Movimento Consumatori – Il settore immobiliare è una di quelle più coinvolte: sia per le rate del mutuo sia per gli affitti, sia per il pagamento delle spese». Si tratta però di due problemi diversi: «In quanto a effetti, bisogna distinguere tra affitti e spese condominiali – spiega infatti **Andrea Leta**, presidente di Aiac Varese, associazione degli amministratori di condominio – Gli affitti stanno effettivamente creando problemi. Nell'anno passato abbiamo trattato circa il 40% più di sfratti a Varese: l'aumento è effettivamente notevolissimo».

Nel caso degli affitti, il problema è spesso causato dal **cambiamento di condizione economica**, soprattutto nei contratti lunghi: «Impegni di affitto presi tre anni fa, per esempio, e poi “colpiti” dalla crisi: uno stipendio magari viene meno o viene molto eroso e così sorgono i problemi di pagamento – spiega l'avvocato Cirivello – Non è questione di scarsa volontà nel pagare: i contratti sottoscritti in buona fede diversi anni fa sono messi alla prova da una situazione economica del tutto diversa, creando difficoltà non solo alla famiglia affittuaria, ma anche al proprietario che faceva affidamento su quel reddito per coprire le proprie spese. Con il risultato che il proprietario si trova in difficoltà nel pagamento delle spese di condominio e si trova nel contempo costretto a una procedura giudiziaria: che costa un ulteriore esborso di soldi, senza contare che nel frattempo gli affitti non sono pagati e la morosità aumenta, rendendone sempre più difficile il recupero».

La morosità degli affitti è in grado quindi anche di creare un circolo vizioso, secondo le esperienze nel foro di Varese: «Molte volte le case in affitto sono frutto di **“investimenti nel mattone” risultati più rischiosi del previsto**: case prese con un mutuo che si pensava sarebbe stato ripagato dall'affitto, che invece è venuto a mancare – continua Cirivello – Questi proprietari devono pagare quindi, sia spese di condominio che mutuo. E a volte succede che si finisce per fare una scelta: pagare innanzitutto il mutuo in banca, su cui grava l'ipoteca, e quindi rimanere scoperto con le spese del condominio».

L'effetto della morosità delle spese di condominio è un po' diverso però che quello di chi dover richiedere soldi da chi non paga l'affitto: «Chi è responsabile delle spese è il condominio, che di solito anticipa e rientra poi dalle spese con le rate pagate da tutti – precisa Leta – Se qualcuno non paga però, **l'amministratore ha tutti gli strumenti per agire sulla restituzione**: è soggetto in grado di far emettere un decreto ingiuntivo per la persona oppure il chiedere di suddividere i soldi a tutti. Se ci sono problemi di soldi dipende anche da un'inerzia dell'amministratore, che è obbligato dal codice civile a

sollecitare e agire contro i condomini morosi».

Un problema che si ritorce su terzi quando c'è di mezzo la vendita di una casa: «L'amministratore in caso di vendita di casa dove il proprietario precedente non aveva pagato le spese chiede le spese arretrate al nuovo proprietario: sarà poi il nuovo proprietario ad attivarsi per far restituire le somme». Un particolare da verificare prima di accolarsi l'importante spesa, da parte di chi in questo mercato stagnante riuscisse a fare il "grande passo".

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it