

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

24 Apr 2020

Una proposta concreta per la ripresa post coronavirus

di Vincenzo Vecchio

In Italia vi sono 8 milioni di immobili che compongono un milione di edifici condominiali, in cui vivono 11 milioni di famiglie pari al 60% degli italiani. Dopo il coronavirus, che speriamo a breve venga debellato, **avremo conseguenze economiche pesanti**: centinaia di migliaia di lavoratori dipendenti, autonomi, imprese e professionisti, potrebbero restare senza lavoro.

Neanche le pensioni resteranno immuni se la produzione e l'attività economica non ripartono, le pensioni, infatti, vengono pagate con i **contributi versati** da coloro che lavorano.

Il post emergenza

La crisi sarà devastante se non si corre velocemente ai ripari, cercando di limitare i danni. Moltissima gente rischia di **sprofondare nella miseria**. La sopravvivenza all'epidemia è la priorità, ma non è sufficiente: senza produzione di beni e servizi la vita sarà compromessa, i sostegni economici, se non bene impiegati, verranno erosi facilmente già nel breve periodo.

Dobbiamo fare qualcosa e ciascuno di noi dovrà cercare di proporre delle soluzioni realistiche per i settori di sua competenza. **Senza lavoro non c'è produzione**, senza domanda non c'è offerta e senza entrambi, in carenza di accumulazione di capitali e di produzione di ricchezza e di beni, **ci si avvia verso un triste declino** di stagnazione.

I direttivi Appc delle due province lombarde maggiormente colpite dall'epidemia, Brescia e Bergamo affrontando queste problematiche hanno formulato una proposta realistica e fattibile.

Le conseguenze nei condomini

La crisi che colpirà gli immobili in condominio, se non si interviene, sarà devastante: verranno colpiti tutti coloro che ci vivono a prescindere dalle classi sociali. Se gli amministratori di condominio non disporranno della liquidità necessaria, **i servizi comuni verranno interrotti**.

Ci sono servizi essenziali e vitali che rischiano di interrompersi, per citarne alcuni: riscaldamento centralizzato, energia elettrica delle parti comuni, ascensori, acqua, pulizia parti comuni, **servizi fognari, manutenzioni urgenti**, sicurezza degli impianti.

Cosa avverrà delle manutenzioni necessarie a evitare danni, crolli, infiltrazioni e a mantenere la sicurezza degli impianti?

Cosa fare dunque?

E' necessario un grande atto di solidarietà economica che faccia affidamento sulla salvaguardia del patrimonio immobiliare. Nei condomini vivono i proprietari degli immobili, ma **anche tanti inquilini** che avranno difficoltà non solo a pagare le spese comuni per godere dei servizi, ma anche i canoni di locazione.

La proposta

In via immediata, entro l'inizio dell'estate, occorre lanciare **un grande piano di prestito ai condomini analogo a quello previsto per le imprese**, ma che sia riferito alle spese condominiali per il 2020, 2021 e 2022. Occorre sospendere, sino alla erogazione del prestito, tutti i pagamenti delle utenze essenziali (elettricità, acqua, gas e tutti quelli forniti dalle multi utility).

Lo Stato si dovrebbe **fare garante di un prestito** pari all'ammontare delle spese condominiali correnti per i servizi essenziali, importo desumibile dai rendiconti ordinari dell'ultimo biennio. Prestito di durata decennale concesso dalle banche a tasso zero.

Il rimborso delle quote, **di natura parziaria** in caso di morosità, non comporterebbe la responsabilità sussidiaria dei condòmini non in mora (virtuosi).

Lo Stato potrebbe ottenere, a garanzia, **una ipoteca legale pari alla erogazione del prestito** sul bene condominiale del singolo sino alla estinzione delle rate. L'erogazione dovrebbe avvenire sulla base di una certificazione redatta dall'amministratore di condominio attraverso una previsione basata sul bilancio storico del biennio precedente.

Il prestito, considerata la non solidarietà e la non onerosità, **dovrà essere obbligatorio** per tutti i partecipanti al condominio e deliberato con la maggioranza di cui al comma 33 dell'articolo 1136 Codice civile.

Le cifre stanziare dovranno essere rese disponibili in un conto corrente bancario finalizzato ai pagamenti dei fornitori e **il prelievo consentito** dei fondi solo su emissione di fattura elettronica, individuando semplici strumenti di verifica per evitare distrazione di risorse per altre finalità o il pignoramento da parte di terzi.

I vantaggi sarebbero enormi: si eviterebbero i problemi per milioni di famiglie, i fornitori verrebbero pagati. I condomini otterrebbero sconti sui corrispettivi avendo i fornitori la certezza di ricevere il pagamento. **Ora o mai più**, a settembre sarà tardi.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved