

L'aumento dei ritardi è un campanello d'allarme

Il mutuo trascina la morosità

Andrea Verardi

FRANCE Nell'agosto 2007 la Banca d'Italia aveva comunicato che circa il 60% dei debiti bancari contratti nell'ultimo anno sarebbero stati riconducibili all'acquisizione di mutui per l'acquisto della casa e che entro fine anno i nuovi rogiti sottoscritti da cittadini stranieri sarebbero stati 140.000, ovvero una casa su cinque nel 2007 sarebbe stata comprata da immigrati, con limitate e futura incerta capacità economica.

Il fattore preoccupante è

che sono stati concessi mutui, spesso proprio a cittadini stranieri, concedendo il no, e a volte il 120 per cento del valore di mercato del bene acquistato per consentire il pagamento delle spese di mediazione, di

LE CONSEGUENZE

I primi tagli operati dalle famiglie in difficoltà riguardano proprio gli oneri condominiali e il recupero si presenta difficile

registro e di quelle notarili. Ora l'onda dei sub-prime è arrivata sulle coste europee. E infatti (dati di pochi giorni fa) in un anno le sofferenze sui prestiti, mutui compresi, è salita di oltre l'8 per cento.

Ma un importante aspetto negativo conseguente alla concessione di mutui senza garanzia da parte delle banche è il mancato pagamento delle spese condominiali da parte dei proprietari in difficoltà economica.

Purtroppo il ragionamento è semplice: chi non paga le spese

condominali corre oggettivamente pochi rischi immediati, tanto prima o poi la casa verrà messa all'asta. E una delle prime spese a essere rimandate è proprio quella relativa alle rate condominiali. Succede quindi che gli altri proprietari del condominio debbono anticipare pro quota il debito del condominio moroso, affidando poi nel ricavato della messa all'asta.

Ma il credito che vanta il condominio è detto "chirografario", cioè, nel concreto, il condominio incassa le spese condominiali arretrate solo se dalla vendita del bene immobile, una volta pagata la banca e gli eventuali creditori privilegiati avanza ancora qualcosa. Fatto che purtroppo accade ben di rado. Con

la conseguenza che sarà proprio il condominio a soffrire di più e per primo della morosità di chi non ce la fa.

Ma questo specifico aspetto potrebbe essere risolto con una maggiore attenzione, o quanto meno una minore disinvoltura degli istituti di credito nei confronti del condominio, per esempio promuovendo o addirittura rendendo obbligatoria una garanzia, attraverso una polizza assicurativa dei pagamenti regolari delle spese condominiali: ottenuto il decreto ingiuntivo esecutivo, l'amministratore potrebbe quindi ottenere subito il pagamento delle rate, senza doversi impegnare in defaticante e spesso inutile lavoro di recupero crediti.