

Condominio tremens.

Effetti devastanti della convivenza coatta in spazi ristretti e obbligo di rispettare regole comuni sulla salute mentale e sul comportamento degli esseri umani.

Sulla terra viviamo tutti in un grande condominio anche quando crediamo di essere sufficientemente isolati.

Viviamo con gli altri e per molti aspetti ne dipendiamo; quando ci troviamo alle strette cerchiamo aiuto da loro, come nel caso dell'assistenza sanitaria.

Certamente gli altri costituiscono una grande ed insostituibile risorsa per tutte le nostre necessità sociali. Le relazioni sociali sono senza dubbio un elemento prioritario dell'insieme che determina la qualità della nostra esistenza.

Come in ogni cosa però esistono anche qui dei limiti e delle contraddizioni che si evidenziano amplificate nella vita di condominio.

In cima alla lista delle aberrazioni mentali provocate dalla convivenza forzata in uno spazio delimitato come quello di un condominio abitativo vi è una convinzione che non si bene da che cosa sia determinata; l'ipotesi è che tragga vita dalla ottusa presunzione di conoscere qualcosa senza aver mai fatto lo sforzo di documentarsi sufficientemente al riguardo.

Di quale problema si tratta?

Della morosità di un condomino che non paga le spese condominiali “per fare un dispetto all'amministratore”.

Tralasciando le conseguenze sul piano legale alle quali va incontro obbligatoriamente, poiché all'amministratore corre l'obbligo, per legge, di recuperare quanto dovuto, ricorrendo, superato un certo limite temporale, a vie giudiziali, quello che più sconvolge, vista la grande percentuale di coloro che radicalizzano tale convinzione, è la veemenza con la quale difendono il loro punto di vista (palesamente sbagliato).

Infatti basterebbe poco per informarsi come stanno realmente le cose e comprendere che, contrariamente a quanto credono, non solo non creano danno all'amministratore ma al contrario ne incrementano gli emolumenti in quanto per ogni **azione di extra ordinaria amministrazione** costui percepisce un quota percentuale del suo valore o costo.

Questo si traduce in un ulteriore aggravio per tutti i condomini, alla cui suddivisione non sfugge neppure il moroso, che accumula ulteriore morosità.

Ciò che il condomino moroso non paga viene accollato ai condomini virtuosi, ovvero egli ruba dalle loro tasche esattamente come un qualsiasi ladro, solo che lo fa sotto gli occhi di tutti senza alcuna vergogna, specialmente quando non lo fa per necessità primaria (che sarebbe causa di forza maggiore e quindi comprensibile e perfino accettabile) ma semplicemente per partito preso.

Va detto che chi usufruisce di un bene a discapito di altri senza pagare quanto dovuto nei termini stabiliti ed

accettati dall'assemblea dei condomini, che è l'organo sovrano del condominio, non è un furbo, poiché prima o poi ne pagherà il prezzo con gli interessi, ma più semplicemente un malvivente per ignoranza (malattia pandemica sempre più diffusa e senza antidoti né vaccini).

Certamente non sarà così benvenuto da molti, creando intorno a sé un'atmosfera poco salutare in senso generale e particolare nel momento di un effettivo bisogno (... a chi potrà chiedere aiuto?).

Conviene davvero agire così?

Evidentemente no!

Tuttavia, poiché i pregiudizi sono duri da sradicare, ecco alcune ragioni che possono aiutare chi si trova in questa condizione a riconsiderare la propria posizione. Sono le stesse per cui prima o poi, volenti o nolenti, i condomini virtuosi si muoveranno nei loro confronti.

- Qualsiasi forma di recupero crediti ha sempre un costo per i condomini virtuosi. Infatti anche nel caso in cui si recuperasse l'intero credito dopo un certo tempo, più o meno lungo ci sarebbero sempre costi occulti in termini di interessi passivi, svalutazione del valore del denaro e incremento di prezzo delle prestazioni non usufruite a suo tempo (per esempio impossibilità ad eseguire lavori di manutenzione e sicurezza).
- Il mancato rientro delle somme di cui si tratta impedisce l'esecuzione dei lavori di manutenzione e sicurezza improcrastinabili con ricaduta sulle responsabilità del condominio in senso lato.
- Se si continua a non intervenire drasticamente passa il concetto che tanto non succede niente e quindi anche altri possono sentirsi in "obbligo" ad adeguarsi a tale comportamento (una mela marcia in un cestino di mele sane tende a farne marcire altre) per non continuare a subire la beffa oltre al danno.
- La somma continuerà a crescere.
- Le azioni legali saranno diverse, quanti i morosi, con altri costi e lungaggini.
- Chiunque subentri a quanti dovessero soccombere ad un'azione legale e fallire, al massimo dovranno pagare quanto dovuto dal moroso nei due anni precedenti il subentro.
- La maggior parte dei morosi in questione non ha evidenti problemi economici (vedi numero di persone che lavorano in famiglia, numero di auto per famiglia, arrivo continuo di pacchi da corrieri etc etc.), ma ne fa una questione di principio (sbagliato per ignoranza del funzionamento del condominio) come se fosse una rivalsa nei confronti dell'amministratore e non un danno per il condominio e quindi anche per se stessi.

Ultimamente sempre più amministratori prendono in considerazione un altro modo di rientrare delle somme dovute dai morosi, specialmente quando raggiungono un certo ammontare che pur essendo consistente non è tale da suggerire di intraprendere le consuete procedure.

Si tratta della cessione del credito condominiale ad una agenzia di recupero crediti. Non che si tratti di cosa semplice, anzi qualche volta facilmente contestabile da parte di un qualsiasi condomino che non voglia accollarsi la perdita di valore conseguente, tuttavia è una strada possibile quando se ne accettino le condizioni.

La possibilità che si può prendere in esame per evitare problemi da parte dei condomini virtuosi non presenti all'assemblea che delibera l'azione di recupero crediti cedendo il proprio diritto ad una agenzia di recupero crediti **è estremamente semplice e come tale comporta una responsabilità diretta e una compartecipazione attiva di chi se ne prende carico in prima istanza per permettere di uscire dalla situazione di stallo.**

Si tratta di accettare la perdita di valore conseguente all'operazione suddividendola tra coloro che se ne fanno carico in prima istanza, manlevando tutti gli altri fino a quando, agendo persuasivamente sulla

loro coscienza in modo coerente con la morale e la legge, essi comprendano e si aggregino accettando di portare la propria parte suddividendola tra chi ha sostenuto il carico in prima battuta.

Tuttavia, se per poter agire in tal senso occorre aspettare che anche chi (favorevole o contrario a questa o quella clausola, postilla, sfumatura, possibilità, termine, consuetudine, abitudine, timore o paura, fondate o meno) voglia fare qualcosa si convinca che non esiste operazione priva di rischio, che prima o poi occorra prendersi le proprie responsabilità e quindi sopportare la fatica e l'onere relativo, suggerisco un altro modo di risolvere la questione.

Suggerisco ai condomini virtuosi di continuare ad accollarsi le morosità nel modo consueto ma identificandolo diversamente.

Ovvero istituendo una voce specifica nella gestione ordinaria del condominio quale spesa condominiale aggiuntiva, denominandola

QUOTA MILLESIMALE PER LA

GESTIONE ACONFLITTUALE DELLE RELAZIONI.

Poi a pareggiare i conti, senza sconti e con gli interessi corretti, ci penserà la vita poiché simile attira simile, per similitudine o compensazione, attraverso il suo amministratore unico, **il destino** (che ognuno si è attirato con il suo modo di agire).

E all'azione di questo “amministratore del comune condominio della vita” nessuno sfugge.

grafica e testo

pietro cartella

© 2025 CIVICO20NEWS – riproduzione riservata

Data di pubblicazione: 23/09/2025

Salvato in PDF in data: 25/10/2026

Link all'articolo: <https://civico20-news.it/curiosita/condominio-tremens/23/09/2025/>