

Costruire e ristrutturare, quando la spesa è di gruppo

Alessandra Codeluppi

■ BOLOGNA

È una possibilità ancora poco conosciuta e sfruttata: il mutuo condominiale è un prestito che può essere sottoscritto in forma collettiva dagli inquilini per affrontare spese comuni di ristrutturazione con un importo molto alto. A fronte del finanziamento, si iscrive un'ipotesi sulle parti comuni dell'edificio da sistemare, che diventano una garanzia per la banca (ad esempio l'androne, il cortile, il giardino o i vani di servizio). Per stipulare il mutuo serve il via libera unanime dei votanti in assemblea condominiale, a meno che i lavori non siano necessari per la ricostruzione o il miglioramento del palazzo: in quest'ultimo caso, infatti, basta una maggioranza che rappresenti i due terzi dei millesimi di proprietà.

L'alternativa

In alternativa è possibile stipulare un mutuo chirografario, che non prevede un'ipoteca ma un'altra forma di garanzia, come la stipula di un'assicurazione sulla casa: in questo caso serve sempre l'unanimità dei parei. Fin qui tutto bene, ma i problemi spesso insorgono a fron-

te di alcune decisioni sulla cifra da chiedere in prestito, sul tasso o sulla periodicità delle rate. Difficile, su questi punti, trovare l'unanimità: «E lo è ancora di più a fronte degli alti interessi applicati dalle banche, pari all'8-9%: è raro, quando presentiamo questi prospetti agli inquilini, arrivare alla sottoscrizione del mutuo». A parlare è Daniele Vaccari, presidente di Zenith, un grosso

**Daniele Vaccari,
presidente di
Studio Zenith e
membro di Apq**

studio di Bologna che si occupa di amministrazione condominiale, oltre che membro nazionale di Apq, la sezione dell'Anaci (l'associazione degli amministratori condominiali) dedicata ai progetti per la qualità: «La nostra società gestisce 250 palazzi, ma soltanto in due-tre casi abbiamo stipulato un prestito collettivo — afferma Vaccari —. I tassi sono scoraggianti e, inoltre,

in caso di sconfinamento rispetto al massimo scoperto, le penali sono molto alte. Infine, la riforma delle norme del condominio del giugno 2013 ha stabilito l'obbligo di aprire un conto corrente intestato al palazzo, ma con un'imposta di bollo annuale pari a ben 100 euro. Le recenti sentenze equiparano invece il condominio a un consumatore: dovrebbe avere condizioni più favorevoli, invece siamo trattati dagli istituti di credito alla stregua di un'azienda qualsiasi. Per questo motivo, come Anaci, stiamo portando avanti una trattativa con l'Abi per annullare l'imposta di bollo sui conti correnti e allineare i tassi di interesse a quelli dei privati».

Le condizioni

«Questi sono, a parere di Vaccari, correttivi necessari a far decollare la pratica dei prestiti condominiali: «Se le condizioni fossero migliori, si potrebbero sottoscrivere più mutui collettivi per la ristrutturazione e anche la riqualificazione energetica degli edifici: ciò servirebbe a ridare fiato all'edilizia. Invece, in molti casi, sono le stesse imprese edili a sottoscrivere i mutui, ma poi ricaricano gli interessi, con una maggiorazione, nelle fatture dei condomini».

