

Dopo la riforma. Convegno a Torino il 4 maggio

Tempi più stretti per il recupero crediti

Pier Paolo Bosso

La riforma del condominio ha inteso responsabilizzare l'amministratore per la riscossione dei crediti nei confronti dei morosi, imponendogli **tempi ristretti** per il recupero degli oneri condominiali, con avvio di azioni legali e disciplinando anche la sospensione dei servizi comuni condominiali suscettibili di godimento separato. Questi temi sono all'ordine del giorno in gran parte dei condomini italiani: per questo il **Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio e Confedilizia** hanno organizzato a Torino, il 4 maggio (dalle 9,30 alle 13,30 in corso Dante 14, verifica registrazioni alle 9) **un convegno gratuito** sulla morosità nel condominio. **Registrazione obbligatoria** alla mail convegno.torino@ilsole24ore.com.

Se non espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto quindi ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ex articolo 63, comma 1, delle Disposizioni per l'attuazione del Codice

civile e cioè potendo ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza che questa lo debba autorizzare.

La prima riflessione è che tenuto ad agire è l'amministratore. **Se l'amministratore non c'è**

L'OPZIONE

L'assemblea può stabilire l'esenzione dall'obbligo della riscossione lasciando il condominio «arbitro» della decisione

(per qualunque motivo), non operano previsioni stringenti e i condòmini decidono se e come agire verso eventuali morosi; proprio la situazione potrebbe però indurli a nominare un amministratore, che dovrà poi agire contro i morosi.

La seconda riflessione è che l'amministratore può essere **esentato** dall'obbligo di agire dall'assemblea. Viene così riconosciuto all'assemblea il potere di

esonero a discrezione dall'attività "vincolata" di riscossione, creando una situazione in cui sarà il condominio a valutare l'opportunità di procedere e contro chi. Il problema è rilevante, considerando che potrebbe costituire, tra le altre, grave irregolarità tale da esporre l'amministratore a richiesta - anche da parte di un solo condòmino - di revoca da parte dell'Autorità giudiziaria (oltre che a richiesta di danni) anche la mancata riscossione dei crediti o, se sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e l'esecuzione coattiva.

Se l'amministratore non è dispensato deve agire verso i morosi, e non spetta a lui decidere quali né le soglie di importo. E ciò, considerando che all'interno della compagine condominiale possono coesistere morosità per grandi importi con altre di importi modesti, potrebbe indurre l'amministratore a scelte discrezionali, magari anche di buon senso (come quella di agire prima verso i morosi con gli importi più alti) che però non è detto che lo renda non indenne da contestazioni in assemblea.

Potrebbe essere una soluzione tranquillizzante (per l'amministratore) quella di far deliberare all'assemblea una dispensa dall'obbligo di agire automaticamente per morosità **sotto un certo importo**, quasi un avvertimento ai condòmini a non superarlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

