



Condominio: i doveri dell'amministratore contro chi non paga

Dopo la riforma del condominio l'amministratore è stato responsabilizzato ed obbligato ad agire nei confronti dei morosi in tempi stretti per il recupero delle spese non versate e per l'avvio di azioni legali. Anzi, è stata addirittura prevista la sospensione (a danno dei morosi) dei servizi comuni condominiali suscettibili di godimento separato come forma di ulteriore pressione affinché paghino. L'amministratore deve agire per incassare le somme dovute dai morosi, entro sei mesi dalla chiusura del-

l'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, 1° comma, delle disposizioni per l'attuazione del cod. civ.; ciò gli consente di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione del debitore (che intanto deve versare), in base allo stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea, e senza bisogno di autorizzazione di questa. L'obbligo di agire vale salvo che l'assemblea lo abbia dispensato; si riconosce così all'assemblea il potere di

esonerarlo dall'obbligo automatico di agire. In tal caso l'amministratore potrà comunque agire, ma valutando con discrezionalità e buon senso contro chi e quando agire.

Quando non è dispensato, la mancata riscossione dei crediti potrebbe costituire, tra le altre, grave irregolarità tale da esporlo a richiesta -anche da parte di un solo condòmino- all'istanza di revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria (oltre che a richiesta di danni).

Quando non è dispensato deve agire verso i morosi, in te-

oria tutti i morosi; non spetta a lui decidere -tra più morosi- chi perseguitare prima e chi dopo, chi si e chi no, oppure superare quali soglie di importo di morosità si debba agire.

Nel condominio possono coesistere morosità per grandi somme e per importi modesti: onde evitare contestazioni e scelte discrezionali dell'amministratore (che potrebbero venirgli contestate), potrebbe essere una soluzione di buon senso -per l'amministratore- quella di ottenere una delibera dell'assemblea che lo dispensi dall'obbligo di agire automaticamente per morosità piccole e sotto un certo importo. Varrebbe anche come avvertimento contro i condòmini.

1 BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

