



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se un condomino non paga cosa deve fare l'amministratore?

Autore: Redazione | 18/04/2017



L'amministratore di condominio deve agire entro 6 mesi dall'approvazione del consuntivo, salvo che l'assemblea lo dispensi.

Che succede se uno dei proprietari di appartamento non paga le spese di condominio richiestegli dall'amministratore? Chi è in ritardo con il versamento delle quote millesimali viene socialmente etichettato come «**moroso**», ma soprattutto - ciò che è più importante - il condominio può agire nei suoi confronti e

pignorargli i beni come lo stipendio, la pensione, il conto corrente e finanche la casa, benché inserita nel fondo patrimoniale.

Qual è l'iter che si segue in questi casi? In altre parole **se un condomino non paga cosa deve fare l'amministratore?** Cercheremo di chiarirlo in questo articolo.

Quando, nei condomini, l'incarico di amministratore viene svolto da uno dei proprietari non sono infrequenti i casi di ritardi e tentennamenti nelle azioni giudiziali contro i morosi: le relazioni che si innescano tra vicini di casa creano situazioni delicate, a volte veri e propri **conflitti di interesse** conseguenti a rapporti amicali o di parentela. Non solo. Sentimenti di simpatia o di antipatia verso i condomini potrebbero portare l'amministratore a desistere nei confronti di alcuni e ad essere più intransigente verso altri. Per ovviare a tali problemi, con conseguenti ammanchi nelle casse dei condomini, la riforma del 2012 da un lato ha dettato tempi certi nelle attività di **recupero delle spese condominiali** non versate; dall'altro lato ha incentivato il ricorso alla figura dell'amministratore professionista, che di solito è un soggetto esterno all'edificio.

Che succede se uno dei condomini non paga? Chi è moroso può ricevere un'ingiunzione del tribunale: il cosiddetto «**decreto ingiuntivo**» - richiesto dall'amministratore - è un ordine impartito dal giudice al debitore di versare gli arretrati entro 40 giorni oppure, nello stesso termine, di fare opposizione instaurando una causa ordinaria (ricordiamo, infatti, che, all'atto della richiesta del decreto ingiuntivo il debitore non viene citato davanti al giudice ma riceve direttamente, in un momento successivo, la notifica dell'ordine di pagamento). L'opposizione viene intrapresa quando il condomino ritiene di non dover pagare o di aver già pagato o che l'importo è errato. La giurisprudenza però ritiene illegittima l'opposizione a decreto ingiuntivo se il condomino interessato non ha prima impugnato la delibera di condominio con cui sono state approvate e ripartite le spese tra i condomini.

La particolarità del caso è che il decreto ingiuntivo per gli oneri di condominio è **provvisoriamente esecutivo**: in altre parole, se il debitore non paga immediatamente, può essere oggetto di pignoramento (negli altri casi il creditore

deve prima attendere 40 giorni dalla notifica del decreto ingiuntivo).

L'iniziativa giudiziale spetta interamente all'**amministratore**, in quanto rappresentante del condominio. Questi nomina, secondo proprie valutazioni, un avvocato di fiducia, senza dover convocare l'assemblea per informarla o chiederle la preventiva autorizzazione. L'avvocato manda avanti l'iter contro il moroso, seguendo solo le istruzioni che gli dà l'amministratore.

Il punto nodale è che l'amministratore non può scegliere se e quando agire, contro chi farlo e con chi, invece, attendere. Egli è obbligato al «pari trattamento» nei confronti di tutti. Il che si sostanzia nell'obbligo - pena la responsabilità professionale - di chiedere il decreto ingiuntivo contro tutti i morosi entro termini prefissati dal codice civile. Vediamo, dunque, più nel dettaglio, **cosa deve fare l'amministratore se uno dei condomini non paga le quote.**

Approvato il riparto delle spese dall'assemblea di condominio, l'amministratore deve sollecitare ai morosi il **pagamento delle spese**, siano esse ordinarie o straordinarie.

In caso di mancato spontaneo pagamento, se a nulla valgono i solleciti verbali e scritti, l'amministratore ha il dovere di rivolgersi ad un avvocato per richiedere ed ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro il condomino moroso.

Come abbiamo anticipato, non si tratta di una facoltà per l'amministratore, né questi ha discrezione sui tempi. Al contrario la legge gli impone un vero e proprio obbligo di agire per la riscossione forzata **entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio** nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che l'assemblea lo dispensi da tale dovere **[1]**.

Se, dunque, l'assemblea non autorizza l'amministratore a concedere più tempo al moroso per poter pagare, questi è tenuto ad agire per il recupero del credito derivante dagli oneri condominiali non versati. I sei mesi entro cui va richiesto il decreto ingiuntivo decorrono dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è

stato approvato.

Se l'amministratore non agisce entro tale termine è personalmente **responsabile** e può essere revocato senza preavviso, oltre all'eventuale richiesta di **risarcimento del danno**. Non solo: il singolo condomino, in disaccordo con l'assemblea, che voglia far revocare l'amministratore inerte nel recupero crediti, può agire davanti al tribunale anche da solo: tale omissione degli obblighi, infatti, è causa di revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità giudiziaria (oltre che motivo per richiedere i danni). Alla mancata riscossione dei crediti viene equiparato anche il comportamento di chi, pur dopo aver promosso la causa o il decreto ingiuntivo per la riscossione, non ha curato la successiva fase del pignoramento.

Se l'amministratore non c'è (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.

Come anticipato **l'assemblea può esonerare l'amministratore** dalla riscossione dei crediti non riscossi. In tal caso, sarà il condominio a valutare l'opportunità di procedere e contro chi.

Nel caso in cui il condomino si ostini a non voler pagare, cosa può o deve fare l'amministratore? Egli innanzitutto può (in caso di morosità da oltre sei mesi), se tecnicamente possibile, sospendere al condomino inadempiente i **servizi condominiali suscettibili di godimento separato [2]**. Ad esempio, è possibile privare il condomino inadempiente del diritto di accedere a taluni locali o servizi condominiali (deposito biciclette, piscina, ecc.). Si discute sulla possibilità di sospendere il moroso dai servizi essenziali come l'acqua e il riscaldamento, trattandosi di beni essenziali alla sopravvivenza e al diritto alla salute.

Se la morosità perdura, l'amministratore deve **comunicare ai creditori del condominio** (fornitori, manutentori, ecc.) che non sono stati pagati e che lo interpellino, i **dati anagrafici dei condomini morosi**. Difatti i creditori che intendono recuperare i soldi delle fatture a loro non pagate devono agire prima

contro i condomini morosi e, solo in caso di insuccesso, contro tutti gli altri condomini in regola con i pagamenti (cosiddetto «obbligo di preventiva escussione dei morosi»).

Nel momento in cui il creditore insoddisfatto si rivolge infine contro i condomini in regola, lo deve fare in proporzione ai millesimi di quest'ultimo: non può quindi chiedergli l'intero pagamento, ma solo la quota proporzionata al valore del suo appartamento.

Note

[1] Art. 1130 cod. civ. **[2]** Art. 63 co. 3 disp.att. cod. civ.