

Chi risponde dei debiti di un condominio?

written by Redazione | 12/06/2022



Come si dividono i debiti condominiali e chi li deve pagare se il conto corrente del condominio è in rosso?

Se il condominio non paga i fornitori, questi probabilmente interromperanno l'erogazione dei servizi e si rivolgeranno al giudice per ottenere un decreto ingiuntivo: ossia una condanna al pagamento delle somme non corrisposte. Dopodiché, il creditore procederà ad avviare il pignoramento. A quel punto, però, se sul conto corrente condominiale non ci sono soldi, cosa succede? **Chi risponde dei debiti di un condominio?**

Cerchiamo di fare il punto della situazione e di spiegare cosa prevede la legge: le regole in ambito condominiale infatti sono assai diverse da quelle previste per le società o le persone fisiche. Come si vedrà a breve, la possibilità che i singoli condomini subiscano un pregiudizio dal fatto che il condominio non abbia pagato le fatture è tutt'altro che remota; ma, prima che ciò accada, il creditore dovrà innanzitutto agire contro chi ha causato la morosità del condominio in questione e

poi contro coloro che sono in regola con le quote mensili.

Insomma, stabilire **chi risponde dei debiti di un condominio** richiede la conoscenza delle nuove regole entrate in vigore con la riforma del diritto condominiale del 2012 e che hanno modificato alcuni punti cruciali.

Come si dividono i debiti del condominio?

A dividere i debiti del condominio tra i vari condomini è l'amministratore. Questi è obbligato, almeno una volta all'anno, a redigere il bilancio consuntivo in cui, presentate all'assemblea le spese sostenute, le ripartisce in base alle tabelle millesimali tra tutti i condomini.

La ripartizione dei debiti avviene secondo **millesimi di proprietà** ossia in base alle tabelle allegate al regolamento.

All'esito della votazione che approva il conto della gestione, l'amministratore invia le richieste di pagamento ai singoli condomini. Se uno di questi dovesse contestare la legittimità del voto o della ripartizione è tenuto a impugnare la delibera assembleare entro 30 giorni dalla sua approvazione, non potendo altrimenti opporsi, in un momento successivo, alla richiesta di pagamento o al decreto ingiuntivo. Solo se la delibera dovesse presentare un vizio talmente grave da renderla nulla - e non semplicemente annullabile - allora la contestazione potrebbe avvenire senza limiti di tempo, quindi anche oltre i suddetti 30 giorni (pensa alle decisioni assunte senza rispettare i quorum legali).

Che succede se il condominio non può pagare?

Se un creditore del condominio non riceve il pagamento delle fatture, può rivolgersi al giudice e ottenere un decreto ingiuntivo contro il condominio stesso, in persona dell'amministratore. L'atto giudiziario andrà notificato presso lo studio dell'amministratore (l'eventuale notifica presso lo stabile sarebbe nulla).

Il decreto ingiuntivo è un ordine di pagamento delle somme documentate dal creditore con la fattura, entro 40 giorni.

L'amministratore, nei 40 giorni suddetti, può decidere di fare **opposizione** contro

il decreto ingiuntivo nominando un avvocato, senza bisogno di dover prima chiedere l'autorizzazione all'assemblea. Si instaurerà così un giudizio ordinario per contestare l'esistenza del debito: la relativa prova spetta al creditore.

Se l'amministratore non propone opposizione, il decreto ingiuntivo diventa definitivo e non più impugnabile. Il creditore allora notificherà al condominio - sempre in persona dell'amministratore - un **atto di precetto**, ossia un'ultima diffida a pagare entro 10 giorni. Dopodiché potrà procedere - non oltre 90 giorni dopo la notifica del precetto - al pignoramento dei beni del condominio.

Senonché l'unico bene di cui il condominio è titolare è, di solito, il **conto corrente**.

Nonostante il fatto che il debito del condominio deriva dalla morosità di alcuni dei condomini, la giurisprudenza ritiene che il creditore possa **pignorare il conto corrente condominiale** benché nello stesso vi siano i soldi di coloro che sono in regola con le quote mensili. Ciò, che finirebbe per danneggiare i più diligenti ai propri obblighi, non viene ritenuto un comportamento illegittimo. E difatti succede sempre così: il creditore che abbia ottenuto il decreto ingiuntivo e notificato il precetto, procede poi a **bloccare il conto corrente condominiale**.

Che succede se sul conto corrente del condominio non ci sono soldi?

Potrebbe avvenire - e spesso succede dinanzi a situazioni di protratta morosità - che sul conto del condominio non vi siano soldi a sufficienza per soddisfare il credito dei fornitori. A quel punto, la legge prevede che il creditore **possa agire contro i singoli condomini** ossia pignorare i loro beni personali (ad esempio il conto corrente, il quinto dello stipendio o della pensione, la stessa casa in condominio previa iscrizione di ipoteca).

Tuttavia, il creditore potrà chiedere a ciascun condomino solo una parte del debito: quella **corrispondente alla sua quota millesimale**. Quindi, una persona che ha un decimo dei millesimi del condominio dovrà versare solo un decimo delle somme vantate dai creditori.

Inoltre, il creditore che intende pignorare i beni dei singoli condomini per aver trovato in rosso il conto corrente condominiale, deve prima richiedere il

pagamento nei confronti dei **condomini morosi**, quelli cioè che non sono in regola con le quote con le quali si sarebbe dovuto provvedere a onorare la fattura rimasta insoluta e che ha dato origine al decreto ingiuntivo.

Ma come fa il creditore a sapere chi è moroso? È l'**amministratore che deve dargli l'elenco di tali nomi**. Ciò non costituisce una violazione della loro privacy.

Solo qualora il pignoramento nei confronti dei morosi non sia andato a buon fine o risulti oltremodo improbabile, il creditore potrà agire nei confronti di tutti gli altri condomini, quelli cioè adempienti agli oneri mensili.

L'amministratore può chiedere dei soldi a chi ha già pagato?

È frequente l'uso di chiedere ai condomini che hanno già pagato le quote di **anticipare le mensilità successive** per poter ripianare i debiti con i fornitori. Tale comportamento è lecito e non richiede alcuna autorizzazione dell'assemblea trattandosi appunto solo di un anticipo.

Viceversa, se l'amministratore volesse costituire un "**fondo morosi**", ossia uno stazionamento rivolto a coprire i buchi di bilancio (salvo restituzione degli importi nell'eventualità di un recupero delle quote dai morosi), ci sarà bisogno dell'**unanimità dell'assemblea**. Anche una sola opposizione potrebbe quindi far rigettare la proposta.