



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

L'amministratore deve "denunciare ai creditori" chi non paga il condominio

Autore: Redazione | 23/12/2014



*Obbligo di fornire i dati di chi non è in regola con gli oneri condominiali:
amministratore responsabile verso chi paga.*

La recentissima riforma **[1]** lo dice chiaramente: quando i **creditori del condominio** non vengono pagati e minacciano di intraprendere l'**esecuzione forzata**, l'amministratore è obbligato a fornire loro (su richiesta) l'**elenco dei condomini inadempienti ai pagamenti mensili**. Ciò affinché il pignoramento venga prima indirizzato nei confronti di questi ultimi (che, cioè, con la loro morosità non hanno consentito alle casse condominiali di pagare i creditori) e, solo in subordine, verso quelli virtuosi.

In particolare, il creditore del condominio ha diritto di sapere gli estremi di chi non è in regola con i versamenti (dati anagrafici, valore millesimale e quota di morosità): elementi che solo l'amministratore può conoscere (grazie anche al neo introdotto registro di **anagrafe condominiale**).

Dunque è un vero e proprio obbligo (e non più, come in passato, una facoltà) quello che grava sull'**amministratore di condominio**, di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti i dati dei **condomini morosi**. Egli non potrebbe mai rifiutarsi, per nessuna ragione, neanche appellandosi alla altrui privacy.

Ma che succede se l'amministratore non fornisce tale elenco? Egli si espone al rischio di due azioni nei propri confronti:

- certamente, quella dei **creditori** che potrebbero agire anche in via d'urgenza con un ricorso cautelare (cosiddetto "[articolo 700](#)"), dimostrando che la mancata informazione da parte dell'amministratore produce loro un **danno grave e irreparabile** (si pensi al caso in cui, nel frattempo, il condomino moroso venga aggredito da altri pignoramenti o si spogli dei propri beni, rendendo ormai difficile il recupero del credito);

- ma anche quella degli altri condomini in regola coi pagamenti che, ovviamente, per impedire azioni esecutive nei propri confronti, dovranno far fronte al pagamento dei creditori, venendo così danneggiati doppiamente. L'assemblea potrà così rivalersi nei confronti del proprio amministratore poco diligente.

È questa la sintesi di una recente sentenza **[2]** emessa dal **tribunale di Palermo**.

Note

[1] L. 220/2014. **[2]** Trib. Palermo sent. del 19.03.2014. *Autore immagine: 123rf.com*