

QUANDO IL CONDOMINO NON PAGA



L'avv. Florio risponde ai quesiti proposti dai nostri lettori

dell'avv. Luigi A. Florio

Scrive il signor V.L.: «Nel condominio dove abito un condómino da oltre un anno non paga le spese comuni. Gli è stato fatto un decreto ingiuntivo ma ciò non è bastato a costringerlo a pagare. L'amministratore sostiene che per procedere oltre nell'azione ci vuole l'autorizzazione dell'assemblea condominiale. È vero? Perché così i tempi si allungano.»

Dal giugno 2013, da quando cioè è entrata in vigore la legge 220/2012 che ha riformato la normativa sul condominio, l'amministratore condominiale è tenuto a promuovere le necessarie iniziative per la riscossione, anche forzosa, dei crediti del condominio entro sei mesi dall'approvazione del bilancio consuntivo che quei crediti (nonché debiti per i condómini morosi) ha certificato. Soltanto una formale votazione assembleare di segno contrario può autorizzarlo a non procedere nei confronti dei condómini morosi. Compito dell'amministratore è curare l'intera pratica, che di solito inizia con una diffida, prosegue con il decreto ingiuntivo e, successivamente, in caso di perdurante inadempienza, con il pignoramento, fino all'esecuzione forzata (vendita del bene pignorato) se non avviene il pagamento prima. Certo l'amministratore, in caso di condómini morosi che non diano certezza di possedere beni pignorabili di pronta realizzazione (quali, ad esempio, uno stipendio, un conto corrente capiente, un autoveicolo in buone condizioni, ecc.), deve porsi il problema dei costi della procedura esecutiva, che possono essere assai elevati senza garantire il risultato sperato, specie se il pignoramento può riguardare solo l'alloggio del condómino (nel senso che quest'ultimo non disponga di altri beni utilmente pignorabili); è noto infatti come di questi tempi sia difficile vendere un immobile, specie se non di particolare pregio, e come sia costosa la procedura di esproprio, le cui spese devono essere anticipate dal creditore precedente (in questo caso dal condominio). Nel caso evidenziato dal lettore credo che la richiesta dell'amministratore di portare la pratica in assemblea onde decidere se passare o meno alla fase esecutiva abbia proprio la finalità di valutare l'opportunità del pignoramento alla luce dei relativi costi; a rigor di legge, infatti, non ce ne sarebbe bisogno. Rimando infine il lettore all'art. 1129 del codice civile, dove sono indicati gli obblighi dell'amministratore condominiale.

segreteria@studioavvocatoflorio.it



ASTICASA
ARREDAMENTI

Da vent'anni, il meglio per la tua casa.

Via Stazione 11
14025 Montechiaro (AT)
Tel. 0141 999754
asticasa@gmail.com
asticasaarredamenti.it

Lunedì-venerdì: pomeriggio
15:00-19:00
Sabato: tutto il giorno
9:00-12:00 | 15:00-19:00