

L'amministratore obbligato al ricorso contro chi non paga

Augusto Ciria

Il mancato pagamento delle spese è una delle cause più frequenti di litigio in condominio. Finora, la scelta di ricorrere al giudice o far leva sulla moral suasion (o sulla paziente attesa) è stata sempre affidata alla sensibilità dell'amministratore. Invece le nuove regole previste dal disegno di legge all'esame del Senato - in quello che potrebbe diventare il nuovo articolo 1129 del Codice civile - impongono all'amministratore tempi strettissimi per recuperare i crediti vantati dal condominio: entro quattro mesi dallo scadere dei termini fissati dall'assemblea per i pagamenti delle quote condominiali, deve agire per la riscossione forzata. Il che significa che entro questo brevissimo tempo non basta sollecitare il versamento con una raccomandata, ma si deve richiedere al giudice l'emissione di un decreto ingiuntivo di pagamento.

Se non lo fa, l'amministratore risponde personalmente delle somme non riscosse e degli eventuali danni derivanti dalla mancata riscossione. Non solo: il non agire nei confronti dei condomini morosi con le modalità predette costituisce una grave irregolarità nell'esecuzione del suo mandato e rappresenta dunque valido motivo per chiederne la revoca.

Secondo il Ddl, l'unica possibilità che ha l'amministratore di evitare tutto ciò è quella di farsi autorizzare dall'assemblea a soprassedere dal procedere contro il moroso oppure a farlo con tempi più lunghi.

Ma è un'ipotesi davvero poco probabile, perché è chiaro che nessun condomino sarebbe disponibile ad anticipare denari per chi non paga. Nulla è detto, peraltro, circa le maggioranze necessarie ad assumere questa delibera di dispensa, quasi a lasciare intendere che anche la maggioranza più semplice possa decidere in tal senso.

Questa norma è una delle più criticate dalle associazioni di amministratori condominiali. Ora: è ben vero che l'agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi rappresenta uno degli obblighi principali dell'amministratore. Ma tutto sommato la procedura prevista dal Ddl appare persino troppo severa nei confronti dell'amministratore e, nel contempo, non del tutto idonea a porre i condomini che hanno pagato al riparo da possibile pretese da parte dei creditori del condominio.

Non sarebbe sbagliato, allora, lasciare all'amministratore la scelta dei tempi entro cui agire nei confronti del condomino moroso. Anche perché c'è un aspetto importante da sottolineare: se è vero che il non avere tempestivamente agito verso i morosi libera i condomini in regola con i pagamenti dal vincolo di solidarietà verso i creditori condominiali, non per questo li esclude dalla possibilità di essere comunque chiamati a pagare. Questo nel caso in cui il debitore principale non sia in grado di fare fronte con il suo patrimonio, in tutto o in parte, al versamento di quanto dovuto.