

LegnanoNews

Le news di Legnano e dell'Alto Milanese

IL CONDOMINO MOROSO, LA CRISI AUMENTA I CASI

Redazione · Tuesday, October 16th, 2012

Prosegue la rubrica "Il condominio". Oggi, Luca Moriggi, nostro consulente, pone l'attenzione su un caso che, a causa della crisi, si sta allargando in maniera preoccupante: il condomino moroso.

L'effetto della crisi non si poteva non sentire anche nella vita condominiale. Assistiamo, infatti, ad un aumento di condomini che non pagano le rate condominiali: fra questi non troviamo solo quelle persone che ritengono "normale" non pagare le spese condominiali, ma anche quelle famiglie che hanno sempre pagato con regolarità, ma ad oggi si trovano in difficoltà.

Cosa deve fare quindi l'Amministratore in questo caso di morosità?

La risposta la troviamo nell'articolo 1130 del codice civile che cita: " L'amministratore deve riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni". Inoltre nella disposizione di attuazione Art. 63 che dice: " Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (Cod. Civ. 1123), l'Amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (Cod. Proc. Civ. 642)"

Pertanto, in caso di condomino moroso, l'Amministratore prima invierà una comunicazione di sollecito, cercando di creare un accordo bonario, con conseguente piano di rientro. Ma, in caso di mancato accordo, si procederà ad una messa in mora, con l'immediata consegna di tutta la pratica ad un legale, il quale predisporrà un decreto ingiuntivo. Conseguenza di quest' ultimo procedimento sarà il pignoramento presso terzi del conto corrente o del quinto dello stipendio del condomino moroso, fino al pignoramento dell'appartamento a lui intestato.

Ma, affinché tale Decreto Ingiuntivo possa avere l'efficacia esecutiva prevista dall'art. 63, co. 1 Disp. Att. Codice Civile è necessario che l'assemblea abbia approvato sia il bilancio consuntivo delle spese ordinarie e straordinarie, sia la loro ripartizione.

A volte i decreti ingiuntivi non vengono chiesti abbastanza celermente dagli Amministratori, in quanto, i costi da anticipare, sono elevati e i tempi per il recupero del credito, a volte, possono diventare lunghi. E così i problemi aumentano, creando un circolo vizioso, non solo perché i condòmini che pagano regolarmente vedono salire gli importi delle loro rate (a copertura degli scoperti) e a loro volta diventano a rischio insolvenza; ma anche perché le spese straordinarie vengono rimandate, aumentando gli esborsi futuri ed allontanando i lavori di manutenzione straordinaria peggiorando il grado di conservazione dell'edificio.

Un'altra possibilità sarebbe quella di sospendere i servizi condominiali a chi è moroso da oltre 6 mesi, se è previsto dal regolamento ed è a conduzione separata (articolo 63, Disposizioni di attuazione del Codice civile), ma spesso si tratta di operazioni difficili e costose da mettere in pratica (come ad esempio al blocco selettivo per l'ascensore) o ai limiti dell'ammissibilità, perché si andrebbero a toccare diritti fondamentali della persona (si pensi agli effetti sulla salute di un eventuale blocco dell'erogazione dell'acqua o del riscaldamento).

Resto a disposizione per domande, chiarimenti o per spunti su argomenti che desiderate approfondire.

Luca Moriggi

lmoriggi@gestim.pro

www.gestim.pro

Associato Lisiai

www.lisiai.it

This entry was posted on Tuesday, October 16th, 2012 at 5:04 pm and is filed under [Legnano](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can leave a response, or [trackback](#) from your own site.