



ESTRATTO

MOROSITÀ CONDOMINIALI

I casi e le soluzioni

PREFAZIONE

A fronteggiare il ritardo nel pagamento degli oneri condominiali si trova oggi in prima linea l'amministratore, stretto tra la crisi economica e i profili di responsabilità professionale introdotti dalla riforma del 2013. Al contempo il legislatore ha elaborato una serie di norme di favore per il condominio, alcune delle quali ancora poco note, tese a consentire un più efficace recupero del credito.

La pubblicazione dell'**Avv. Giuseppe Zangari**, edita da **Libriccondominio**, si pone dunque l'obiettivo di accompagnare l'"amministratore accorto" — per riprendere una felice espressione dell'autore - alla scoperta di tali strumenti e del loro corretto impiego. Il testo offre, infatti, una serie di **spunti e suggerimenti per anticipare o perlomeno reprimere il fenomeno sul nascere**, che possono essere attuati direttamente dall'amministratore con la collaborazione dell'assemblea.

E ove fosse invece necessario agire in via giudiziale, vengono esaminate quelle **peculiarità delle procedure** che possono rappresentare dei trabocchetti per il condominio creditore, ma anche **i rischi e le opportunità derivanti dagli ondivaghi orientamenti della giurisprudenza**. In definitiva, l'opera costituisce per l'amministratore una sorta di "cassetta degli attrezzi", utile per la gestione della morosità e innovativa nella creazione di quelle condizioni che possono contribuire a prevenirla.

Rag. Maurizio Ceschin

Presidente Provinciale ANACI Treviso

INDICE SOMMARIO

Capitolo Primo

I POTERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- 1.1. Il potere in capo all'amministratore
- 1.2. L'obbligo in capo all'amministratore
 - 1.2.1. La dispensa dell'assemblea

Capitolo Secondo

L'AMMINISTRATORE E LA MOROSITÀ CONDOMINIALE

- 2.1. Come si previene la morosità
 - 2.1.1. La decadenza dal beneficio del termine
 - 2.1.2. Gli interessi convenzionali
 - 2.1.3. Le sanzioni
 - 2.1.4. La deroga all'art. 63, comma 4 disp. att. c.c.
 - 2.1.5. Il riporto a conguaglio
 - 2.1.6. La polizza assicurativa
- 2.2. COME SI AFFRONTA LA MOROSITÀ
 - 2.2.1. Il sollecito dell'amministratore
 - 2.2.2. Il sollecito dell'avvocato
 - 2.2.2.1. Il costo dei solleciti
 - 2.2.3. Le trattative
 - 2.2.4. La fase giudiziale di recupero del credito
 - 2.2.5. Il decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63, comma 1 disp. att. c.c.

2.2.6. Il precetto e la procedura da sovraindebitamento

2.2.7. Le procedure esecutive

2.2.7.1. Esecuzione e fondo patrimoniale

2.2.7.2. Gli oneri condominiali maturati durante l'espropriazione immobiliare

2.3. Come mettere a perdita il credito inesigibile

Capitolo Terzo

LE SOLIDARIETÀ NELL'AVVICENDAMENTO TRA CONDOMINI

3.1. La solidarietà del subentrante

3.1.1. Ordinaria e straordinaria manutenzione

3.1.2. L'attestazione sullo stato dei pagamenti

3.2. La solidarietà del subentrato

3.3. La solidarietà fra nudo proprietario e usufruttuario

QUESITARIO

INTRODUZIONE

Se le morosità condominiali occupano un ruolo determinante nella gestione delle casse comuni, gli amministratori restano troppo spesso additati quali unici responsabili delle sorti dei pagamenti e della fluida erogazione dei servizi. Poteri, obblighi e sanzioni si mescolano inesorabilmente in un continuo botta e risposta fra gestori e amministrati, sul comune presupposto che tempi, modi e tipologia delle esazioni debbano esercitarsi prudentemente e “su misura” in capo ai singoli debitori.

Prevenire l'accumulo dei “sospesi” nei pagamenti è dunque un cronico e sfiancante esercizio gestionale, ed affrontare le procedure di recupero presuppone la non comune capacità di dover ingiungere - ed al contempo di saper negoziare - nel sempre pieno rispetto delle norme.

Fra costi giudiziali, chiarificazioni di bilancio e perdite di somme inesigibili, gli amministratori restano sovente compressi fra la forza d'urto degli avvocati, la quadratura delle gestioni contabili e i mutevoli umori di proprietari e assemblee. I casi e le soluzioni prospettati dall'Autore nel corpo di questo quaderno riepilogano con dovizia di particolari, e con realistica e pratica metodologia, i punti salienti del compito “amministrativo” affidato ai mandatari e le relative disposizioni tecniche ad oggi in vigore. Il tutto, senza tralasciare le non comuni condizioni “particolari” che inesorabilmente — e sempre improvvisamente - compaiono sul percorso degli amministratori di condominio, qui richiamate in linea con i più recenti dettami normativi e orientamenti giurisprudenziali.

Al Collega e Amico Avvocato Giuseppe Zangari, profondo conoscitore di una materia sempre mutevole e sempre attuale, va il merito di aver approntato uno strumento di facile lettura ed estremamente fruibile e completo, pur nella sua “pulita” sinteticità. Alla Casa Editrice LibriCondominio, ed al suo timoniere Dott. Ivan Meo, desidero invece anticipare i ringraziamenti dei professionisti che leggeranno il testo, i quali — senza tema di smentita — non potranno che far tesoro di tutti indistintamente i contenuti pubblicati.

Avv. Michele Zuppardi

Responsabile editoriale