

09.2 Obbligatorietà dell'azione di recupero e sospensione dal godimento dei servizi comuni

09 IL RECUPERO FORZOSO DEI CREDITI CONDOMINIALI

09.2 Obbligatorietà dell'azione di recupero e sospensione dal godimento dei servizi comuni

La legge ha stabilito, per la prima volta, che l'**amministratore** è **obbligato ad agire** per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini **entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è esigibile.

Il termine indicato dal legislatore, la cui inottemperanza da parte dell'amministratore è prevista come grave irregolarità ai fini di una sua revoca da parte dell'autorità giudiziaria, non lo esime dal proporre un'azione ingiuntiva senza attendere la chiusura del bilancio.

Essendo, infatti, pacifico (*Cass. n. 4631/2001*) che il decreto ingiuntivo può essere emesso anche sulla base di un bilancio preventivo e della relativa ripartizione, correttamente approvati dall'assemblea, è evidente che se i condomini non versano puntualmente e costantemente le quote richieste tale comportamento può rallentare o bloccare la gestione del condominio.

Vi è un solo caso in cui l'amministratore non potrà essere accusato di inerzia, ed è quello in cui sia proprio l'assemblea a dispensarlo dal procedere in via giudiziale (art. 1129, co. 9, c.c.).

Si tratta di una piena discrezionalità dell'organo deliberante che, in ogni caso, non è soggetta al sindacato del giudice a meno che non emerga che la decisione è affetta dal vizio di eccesso di potere.

Quanto alla questione concernente la possibilità di sospendere i servizi condominiali al moroso, anche se circoscritta a quelli di suscettibilità separata, la norma è di difficile applicazione e, proprio per questo ad essa si ricorre assai di rado.

La riforma del codice ha sottoposto la determinazione al giudizio dell'amministratore, mentre in precedenza occorreva che tale decisione fosse prevista nel regolamento di condominio, **attribuendo al condominio, tramite il proprio rappresentante, di agire in autotutela senza la necessità di ottenere una preventiva autorizzazione giudiziale. Ciò nonostante è frequente che il condominio agisca ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per due ordini di ragioni. In primo luogo per evitare di incorrere nell'abuso dell'esercizio del diritto, allorché vi sia una sproporzione tra l'entità della somma dovuta ed il bene sacrificato (sospensione del servizio). In secondo luogo occorre considerare che per poter sospendere il servizio occorre sempre la collaborazione del condomino moroso. In questo senso è stato ritenuto che, per quanto non si versi in ambito di tutela cautelare, la richiesta di un provvedimento d'urgenza sia ammissibile poiché quello che viene chiesto al giudice è l'autorizzazione all'esercizio di un diritto per scongiurare profili di responsabilità, oppure l'ordine al resistente di consentire e non ostacolarne l'esercizio (*Trib. Perugia n. 4442/2021*).**

09.2 Obbligatorietà dell'azione di recupero e sospensione dal godimento dei servizi comuni

La questione, ancora oggi, presenta ancora zone d'ombra soprattutto per quanto concerne la sospensione dei servizi c.d. essenziali come acqua, riscaldamento, utilizzo dell'antenna televisiva che per alcuni interpreti non sono da considerarsi intangibili a fronte di una perdurante morosità del condomino (*Trib. Bologna n. 2171/2019*).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello