

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

1. Obbligatorietà dell'azione di recupero e sospensione dal godimento dei servizi comuni -
MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO NONO - IL
RECUPERO FORZOSO DEI CREDITI CONDOMINIALI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

Come visto in precedenza uno dei compiti fondamentali affidati all'amministratore è quello previsto dal n.3 dell'art. 1130 c.c., ovvero riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni.

L'attività ordinaria dell'amministratore non richiede il consenso dell'assemblea, mentre per la manutenzione straordinaria ogni decisione deve passare al vaglio dell'organo deliberante.

Le spese nel loro complesso (ordinarie, straordinarie e relative ad innovazioni), quindi, devono essere versate dai condomini a prima richiesta dell'amministratore il quale, in caso di mancato adempimento è tenuto ad inviare un sollecito e, nel perdurare del comportamento omissivo, deve procedere al recupero forzoso del credito.

Rif: artt. 1129, co.9, c.c. e 63 disp.att.c.c.

1. 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. 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,

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

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.

A tal fine è necessario presentare al Tribunale un ricorso ex art. 700 c.p.c. La giurisprudenza di merito, sul punto è contrastante.