



Condominio La morosità ai tempi del Covid

1 Il perimetro. L'amministratore deve però saper mediare tra crisi complessiva e difficoltà di chi non riesce a versare il dovuto

L'emergenza non blocca il pagamento delle rate

Condominio Scrivi all'Esperto risponde

Sul tema trattato in questa Guida Rapida è possibile inviare domande all'Esperto risponde, la rubrica di consulenza ai lettori del Sole 24 Ore del lunedì. Il quesito - specificando l'argomento - può essere inviato attraverso il sito: www.espertorisponde.ilssole24ore.com

Il Sole 24 Ore
Lunedì
5 Ottobre
2020
ilssole24ore.com

Pagine a cura di
Augusto Ciria

Effetto Covid anche nei condomini e, in particolare, sulle morosità, ma nessuno stop ai pagamenti delle rate. Ma andiamo con ordine. Tra le plurime attribuzioni dell'amministratore rientrano anche quelle di riscuotere i contributi dai condomini e di provvedere alle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'erogazione dei servizi in favore di tutti i partecipanti al condominio. Tra l'uno e l'altro compito c'è una sostanziale correlazione, nel senso che l'adempimento del primo condiziona di fatto quello del secondo: se il condomino non versa la propria quota di spesa, l'amministratore non può pagare i fornitori e il condominio rischia la paralisi.

È l'amministratore che deve assicurare a tutti i condomini il godimento delle cose comuni e attivarsi,

unitamente all'assemblea, per l'efficienza dei servizi forniti. La legge, articolo 1130 del Cc, è chiara nel prevedere addirittura che tale godimento deve essere «il migliore», non lasciando spazio a possibili misure intermedie, quali, ad esempio, una riduzione del riscaldamento, del servizio di pulizia o di custodia, se non in casi di eccezionale morosità da parte del singolo condomino.

L'emergenza

Il Covid-19 sta mettendo a dura prova la professionalità e l'esperienza dell'amministratore, viste le gravi precarietà che egli deve affrontare proprio per garantire la fruizione dei servizi da un lato e visto il persistere del divieto di assembramento, per l'impossibilità di convocare l'assemblea per raccogliere la provvista necessaria a far fronte alle spese per continuare a garantire l'erogazione dei primari servizi e, dall'altro, per la sopravvenuta difficoltà economica in cui si sono trovati i condomini a

causa della sospensione, parziale o a volte totale, della propria attività lavorativa in conseguenza di questa durevole pandemia.

È vero che sempre la legge (articolo 63, disposizioni per l'attuazione del Cc) attribuisce all'amministratore condominiale il potere dovere di agire entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio per la riscossione forzosa dei contributi dovuti dai condomini morosi. È altrettanto vero che anche gli è concesso di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Nessuna norma, però, gli consente di concedere la rateizzazione delle spese condominiali, trattandosi, questa, di una facoltà che compete unicamente all'assemblea.

Non va dimenticato che l'amministratore, quale mandatario del condominio, nell'adempimento dei suoi compiti deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia (articolo 1710 del Cc) e dunque uno spre-

giudicato uso dei mezzi concessigli dalla legge per procedere al recupero dei crediti dai morosi potrebbe, in tempo di Covid-19, configurarsi come un inutile mezzo destinato ad aggravare la già precaria posizione economica del moroso.

Nessuno stop alle rate

Non pensi, d'altro canto, il condomino moroso di sfruttare l'emergenza coronavirus per sottrarsi al pagamento delle spese condominiali: nessuna disposizione prevede la sospensione del versamento delle rate condominiali; né, tanto meno, pensi di far conto sulla sospensione delle iniziative giudiziarie, perché queste (esi è visto con il Dl 18/2010) potrebbero semmai sospendere solo i termini e la trattazione dei procedimenti non urgenti, per nulla inibendo invece il deposito da parte del condominio di ricorsi per decreto ingiuntivo, trattandosi di rapporti tra privati, seppur di rilevanza innegabilmente sociale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA