



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



PIANI DI RIENTRO DEL DEBITO

Condominio: l'amministratore può concedere ai morosi di pagare a rate?

L'amministratore prima di concedere una dilazione di pagamento al condòmino moroso, deve essere autorizzato dall'assemblea.

L'amministratore di condominio che riceve da un condòmino la **richiesta di dilazione di pagamento con scadenze più favorevoli rispetto a quelle riportate nel piano di riparto** si trova dinanzi a un quesito al quale non è semplice dare una risposta: posso sottoscrivere il piano di rientro autonomamente senza l'autorizzazione dell'assemblea?

La questione, in periodi di crisi come quello attuale, si manifesta di frequente e quindi merita un opportuno approfondimento.

Morosi in condominio: per le rate necessaria autorizzazione.

Sul punto, in realtà, è possibile ravvisare un **netto contrasto tra la prassi e la legge**.

Spesso, infatti, accade che gli amministratori accordano autonomamente le dilazioni per evitare le lungaggini connesse al recupero forzoso del credito e per evitare di convocare assemblee che, in molti casi, vanno deserte o quasi.

Tuttavia ciò non toglie che, in realtà, dalla lettera della legge emerge chiaramente che in materia di riscossione delle quote condominiali, l'amministratore non ha autonomi poteri decisionali ma deve procedere al recupero delle stesse senza travalicare quanto statuito dall'assemblea.

Si pensi a quanto disposto dall'**articolo 1130 del codice civile**, in forza del quale l'amministratore di condominio è tenuto a dare esecuzione alle delibere assembleari e a riscuotere i contributi condominiali, o ancora a quanto statuito dall'**articolo 1129 del codice civile**, che impone all'amministratore di agire per il recupero forzoso delle somme dovute dai condòmini salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea.

La posizione del Tribunale di Milano.

A tal proposito, risulta particolarmente significativa la **sentenza numero 5021/2017** del Tribunale di Milano (qui sotto allegata), con la quale i giudici hanno affermato che "nei rapporti tra ciascuno dei condòmini e l'amministratore risultano, infatti, applicabili le **regole attinenti al mandato con rappresentanza** (Cass. Sez. Un. n. 9148/2008), richiamate dall'art. 1129, co. 15, c.c. In particolare, ex art. 1708 co. 2, c.c., gli atti di straordinaria amministrazione devono essere indicati espressamente dai mandanti.

Tale deve considerarsi la stipulazione di una transazione, in quanto contratto che comporta la disposizione dei diritti delle parti". La condotta dell'amministratore che sottoscriva autonomamente la transazione, peraltro, "si pone in contrasto con gli obblighi su di lui incombenti ex lege in base all'art. 1130, n. 1, c.c. che gli impone di eseguire le delibere assembleari".

La delibera assembleare.



Di conseguenza, se un condomino si rivolge all'amministratore per proporre un piano di rientro e di dilazione del suo debito, è opportuno che quest'ultimo, prima di sottoscriverlo, **convochi un'assemblea e metta la proposta ai voti**, richiedendo anche l'esonero dall'onere di agire in via giudiziale nei confronti del condomino moroso.

Per l'approvazione è richiesto un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

di Valeria Zeppilli

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano