



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (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



Amministratore di condominio, obbligo di recupero del credito e mancanza di fondi.

L'attuale art. 1129, nono comma, c.c. specifica che "l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice".

L'azione legale dev'essere iniziata entro sei mesi che iniziano a decorrere dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile, cioè scaduto, è compreso.

Ciò vuol dire che non è necessario che sia stato approvato il rendiconto di gestione dell'esercizio chiuso, essendo sufficiente il decorso del termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Ulteriore riprova di tale interpretazione sta nella modalità d'azione: il nono comma dell'articolo in esame, infatti, specifica che l'azione può essere esperita anche in base all'art. 63 disp. att. c.c. (che regola il così detto decreto ingiuntivo condominiale) e non per forza in base ad essa.

Come dire: se non avete il rendiconto approvato potete comunque agire per recuperare quanto dovuto.

Chiaramente si tratterà di un'azione meno incisiva, ma pur sempre di un'azione legale.

Si badi: se si agisce con un'ordinaria citazione e non con ricorso per decreto ingiuntivo, l'azione dev'essere preceduta da un tentativo obbligatorio di conciliazione ai sensi degli artt. 71-quater disp. att. c.c. e 5, comma 1-bis, d.lgs n. 28/2010.

Fondi per l'azione legale

Iniziare una controversia per il recupero del credito ha un suo costo: se in cassa sono disponibili delle somme non si pongono problemi e se invece non c'è denaro?

In tali casi, partendo dal presupposto che l'amministratore non ha un obbligo di anticipazione delle spese condominiali, le opzioni sono le seguenti:

- a) specifica richiesta di fondi ai condomini con la specificazione che in mancanza di versamento non sarà possibile agire contro i condomini morosi;
- b) anticipazione personale (non è raro che soprattutto nelle controversie di modico valore tale anticipazione sia fatta anche dal legale);
- c) creazione nel preventivo di una voce ad hoc che vada a comporre la quota da versare.

L'amministratore non può essere considerato responsabile di ritardi nell'esercizio dell'azione di recupero del credito di cui all'art. 1129, nono comma, c.c. se dimostra di aver fatto tutto il possibile per recuperare le somme necessarie ad iniziare l'azione medesima.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

