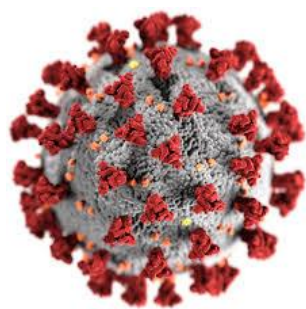




Ai tempi del coronavirus gli oneri condominiali vanno pagati?

Dobbiamo continuare a pagare gli oneri condominiali anche ai tempi di coronavirus? Cosa dicono i tanti decreti anticovid in proposito?

Avv. Valentina Papanice 31/03/2020

Oneri condominiali e coronavirus, bisogna pagare?

Molti condomini ci hanno chiesto se, alla luce delle varie disposizioni di **urgenza** di recente assunte nel nostro Paese a causa della tragedia del coronavirus, siano tenuti a pagare come sempre gli oneri condominiali, oppure no.

Ci si chiede, insomma, **se** esiste una sorta di **moratoria** degli oneri condominiali, al pari di altri pagamenti.

In effetti, le disposizioni sono tante e tali che qualche dubbio è lecito.

Si considerino anche le preoccupazioni di chi ha già perso o teme di perdere a breve il lavoro, a causa del fermo e della crisi che seguirà. Insomma, al di là della confusione che tante norme tutte insieme possono creare nel cittadino, tanti temono che la situazione gli impedirà di riuscire a far fronte a tutte le spese. Timore che come sappiamo ha anche il nostro governo.

È anche vero però che pur tra mille disagi molte attività proseguono e che ogni settore ha necessità di liquidità.

Sì, gli oneri condominiali ai tempi del corona virus vanno pagati

Allora rispondiamo innanzitutto dicendo che **non** esiste alcuna norma che ha sospeso il pagamento degli oneri condominiali in sé.

È vero invece che sono stati **sospesi** alcuni pagamenti, con disposizioni che possono variare a seconda della zona d'Italia, ma questo non esonera dal pagamento degli oneri condominiali.

La gestione del condominio **continua** infatti anche ai tempi del coronavirus, e se alcuni aspetti vengono meno, per la sospensione di determinate attività (ad es. il giardiniere), altre continuano ad esercitarsi, per certi versi anche con maggiore intensità. Pensiamo alle **imprese di pulizie**, che lavorano più che mai.

Pensiamo, per fare un altro esempio, al pagamento delle fatture per **utenze** che in buona parte dell'Italia continuano a doversi pagare; o, ancora, al pagamento dello stipendio del custode.

Ricordiamo poi che nel pagamento degli oneri condominiali rientra anche il **compenso dell'amministratore**, colui che si cura di pagare quelle bollette, di riscuotere le quote condominiali, di gestire il condominio in genere, anche di questi tempi.

Colui che, insomma, anche dal chiuso di casa sua continua a lavorare per il condominio, cercando per giunta di risolvere anche lui come tanti altri lavoratori in proprio le nuove e complesse problematiche apportate dalla crisi e dai nuovi provvedimenti; anche lui va ancora pagato.

In conclusione il blocco di determinate attività fa sì che la quota condominiale attualmente in vigore possa considerarsi rimodulata in automatico in ragione del predetto fermo.

Modifica delle quote condominiali?

Allora, sì, possiamo dire senza timore di smentita che gli oneri condominiali sono dovuti.

Nella misura ordinaria?

Sì, salvo che il condominio non decida una **riduzione** della quota; ciò non è escluso, ma materialmente difficile in questi tempi, dove anche le **riunioni** - perlomeno quelle che siamo abituati a immaginarci, quelle tra più persone all'interno della stessa stanza - **non** sono ammesse.

Lo ha chiarito il Governo rispondendo alle FAQ sul suo sito così "*Sì, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere.*"

Infatti, in condominio la sede naturale delle decisioni sulle spese è quella **assembleare**, salvo le eccezioni previste per amministratore (art. 1135, secondo comma, c.c.) e singoli condomini (art. 1134 c.c.). Dunque, la riduzione delle quote condominiali dev'essere assunta dall'assemblea.

Qualora la decisione debba poi essere assunta con riguardo alla riduzione della quota di solo **alcuni** dei condomini, è necessario che questa sia assunta all'**unanimità**: infatti, i criteri di riparto di cui all'art. 1123 c.c. possono essere derogati solo mediante decisione assunta da tutti i condomini.

Coronavirus: vi è sospensione per il recupero del credito da oneri condominiali?

Ricordiamo poi che in caso di morosità del condomino la legge prevede l'attivazione della procedura di **recupero del credito**; in generale l'amministratore è tenuto ad agire entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Chiaramente, essendo, come abbiamo detto, difficile che il condominio riesca a riunirsi, sarà di conseguenza difficile che l'**assemblea** approvi il rendiconto condominiale e senza quella approvazione non si potrà agire in via giudiziale chiedendo l'emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. e trans. c.c.

La legge dice, però, che l'attività di recupero va eseguita anche, ma non solo ai sensi dell'art. 63 disp. att. e trans. c.c. e la chiusura dell'esercizio non necessita di approvazioni assembleari: quindi, si dovrebbe valutare l'opportunità di un'azione legale ordinaria o della richiesta di un decreto ingiuntivo ordinario (e non esecutivo ex art. 63 cit.); rimedi certamente non agevoli come quello del ricorso per decreto ingiuntivo ex art. 63 cit.

Chiaramente il riferimento è principalmente all'ipotesi in cui la fase emergenziale dovesse prorogarsi per molto tempo: diversamente sarebbe auspicabile la approvazione di norme *ad hoc* utili a scongiurare criticità del sistema.

In ogni caso, attualmente sono sospesi i termini per il compimento degli atti giudiziari in sede civile, fino al **15 aprile**. Vedremo cosa accadrà dopo.

Come sappiamo, tutto è in divenire; la situazione di fermo attuale ad un certo punto verrà sbloccata, vedremo quando e con quali modalità.

Chiaramente motivi di opportunità e solidarietà dovranno consigliare l'assunzione, da parte di tutti, dei comportamenti più adatti alle circostanze e al contempo, rispettosi delle norme.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/dobbiamo-continuare-a-pagare-gli-oneri-condominiali-anche-ai-tempi.16819>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano