



L'amministratore e il recupero delle spese condominiali

Autori: Gianfranco di Rago

Editore: Maggioli

Anno: 2013

Pagine: 155

Complice la grave crisi economica in atto, accade sempre più spesso che i condomini versino in ritardo, o non versino affatto, la propria quota di spese per la gestione dei beni e dei servizi comuni. Si scatena a questo punto una sorta di circolo vizioso. Gli amministratori condominiali si trovano in evidente difficoltà, non potendo più contare sulle entrate preventivate e dovendo anzi utilizzare parte di esse per avviare azioni giudiziali di recupero del credito nei confronti dei condomini morosi. I comproprietari in regola con i pagamenti si vedono a loro volta costretti ad anticipare, in tutto o in parte, le quote dovute da altri condomini per mantenere in equilibrio la contabilità condominiale ed evitare la sospensione dei servizi. I fornitori del condominio, dal canto loro, sono costretti a sollecitare all'amministratore il pagamento dei corrispettivi pattuiti, minacciando l'avvio di azioni legali. Si tratta di una situazione davvero esplosiva e che diventa ogni giorno più intollerabile.

La nuova Legge n. 220/2012 di riforma della disciplina del condominio negli edifici ha introdotto significative novità da questo punto di vista, rafforzando per quanto possibile il sistema di tutele a disposizione dei condomini in regola con i pagamenti, anche se bisogna ammettere che il Legislatore in alcuni casi avrebbe potuto anche essere meno timido nell'innovare taluni di questi strumenti. Accanto ai mezzi tradizionali per il recupero del credito stragiudiziale e giudiziale si pone oggi anche la soluzione alternativa della mediazione, forse ancora poco conosciuta e recentemente oggetto di uno stop da parte della Corte Costituzionale, anche se soltanto per motivi di eccesso di delega legislativa e soltanto in relazione alla c.d. mediazione obbligatoria. Occorre comunque evidenziare come la legge di riforma del condominio abbia fortemente responsabilizzato gli amministratori circa la necessità di provvedere in tempi brevi al recupero degli oneri condominiali, introducendo il noto termine semestrale per l'avvio delle azioni volte al recupero forzoso dei crediti.