

La ragionevole sospensione dei servizi al condòmino moroso

di Carlo Patti *

IL RECUPERO DEL CREDITO CONDOMINIALE

Nella lotta dell'amministratore per far quadrare i conti, nel contrasto fra le sue prerogative (che sono tante) e i suoi obblighi (che sono molti di più) e le resistenze dei condòmini, occorre individuare quali sono gli strumenti di cui il mandatario dispone per ottenere le quote dovute.

Il mandante-condòmino è tenuto a fornire al mandatario i mezzi per l'espletamento del mandato - 1719 c.c..

Molto spesso però i condòmini, con atteggiamento superficiale, o in malafede, credono che un modo per far valere le proprie pretese o convinzioni nei confronti dell'amministratore sia quello di non pagare gli oneri condominiali.

Pensano che gli oneri condominiali finiscano direttamente nelle tasche dell'amministratore, così gli fanno un dispetto e lo mettono in difficoltà: *"Io non pago finché l'amministratore non capisce che ha sbagliato"*.

Atteggiamento patetico e pericoloso, che li espone alle azioni di recupero anche coattivo.

Altre volte non hanno i mezzi per pagare e il condominio va in sofferenza economica.

L'amministratore deve quindi adoperarsi per far rispettare le delibere di spesa; ha a disposizione gli strumenti dell'art.1130 cod.civ.: il recupero del denaro, che non richiede autorizzazione dell'assemblea.

E' un potere-dovere attribuito direttamente dall'art.1130 co.1 n.3: *"riscuotere i contributi ed erogare le spese"*

L'amministratore è tenuto al recupero forzoso del credito entro sei mesi dall'approvazione da parte dell'assemblea, anche ai sensi dell'art.63 d.a.c.c. comma 1, tanto che la mancata cura dell'azione giudiziaria, o il consenso alla "cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio" senza aver recuperato il credito, costituisce grave irregolarità che lo espone alla revoca.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea (art.1129 co.9 c.c.) a salvaguardia di situazioni limite o comunque particolari che consigliano di soprassedere almeno temporaneamente all'applicazione delle norme.

Deve però trattarsi di situazioni davvero particolari, perché l'assemblea non potrebbe certamente disporre la dispensa generale dell'amministratore con effetto sostanzialmente abrogativo della norma, o quanto meno, con effetto sospensivo sine die.

Niente esclude poi che l'amministratore possa operare anche stragiudizialmente per il recupero del credito, ad esempio, mediante solleciti/diffide di pagamento, purchè raggiunga l'effetto recuperatorio nei termini indicati dalla legge.

Una pronuncia di qualche anno fa affermava proprio questo: un amministratore non può essere revocato se ha comunque agito efficacemente per il recupero anche stragiudiziale del credito. L'ordinanza **24920 del 20 ottobre 2017** della Corte di Cassazione ha puntualizzato che l'amministratore *"Nell'esercizio delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'articolo 1710 c.c."*

Secondo tale pronuncia, l'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile non prevede un obbligo, ma solo una facoltà di agire in via monitoria contro i condòmini morosi (*"può ottenere decreto di ingiunzione ..."*) e pertanto non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'amministratore per essersi comunque attivato nella raccolta dei fondi, avendo comunque messo in mora gli inadempienti.

Tuttavia, va ribadito, la pronuncia si riferisce alla disciplina antecedente alla Legge 220/2012, che con l'art.1129 co.9 c.c. ha stabilito l'obbligo di recupero giudiziale dell'insoluto entro sei mesi

L'AMMINISTRATORE NON PUÒ STIPULARE ACCORDI TRANSATTIVI CON IL CONDÒMINO

Secondo **Cass.08-06-2020 n.10846** Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli.

Accade sempre più frequentemente che condòmini che si trovano in difficoltà a causa dell'inflazione e della dinamica di prezzi e di tariffe in costante ascesa chiedano di concordare "piani di rientro". La prospettiva di recuperare un credito mediante il dialogo collaborativo tra creditore e debitore deve essere considerata sempre favorevolmente: nel condominio questa prospettiva assume particolare importanza, in relazione alla costante alimentazione del rapporto debitorio, man mano che arrivano a scadenza nuove rate. Tuttavia non vi è dubbio che spetta all'assemblea (e non all'amministratore) il potere di approvare una transazione riguardante spese comuni oppure di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (Cass.821/2014).

È altrettanto vero, però, che la legge obbliga l'amministratore ad *«agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea»*.

La norma conferma che non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione dell'assemblea.

LA SOSPENSIONE DEI SERVIZI AL MOROSO

L'art. 63 co.3 d.a.c.c. stabilisce che:

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Si pone nella disposizione sul recupero dei crediti condominiali e sull'individuazione dei soggetti legittimati.

E'una norma che si pone come deterrente e strumento di pressione, ma non sfugge all'applicazione del canoni di bilanciamento degli interessi, ragionevolezza e proporzionalità.

Non ultimo il richiamo al senso di umanità che deve permeare l'agire dell'amministratore, come interprete non solo delle nuove acquisizioni normative, ma anche del fatto che il condominio è una piccola società, un piccolo villaggio dove tutti devono restare uniti e coesi per quanto possibile, all'insegna della premienza del rapporto umano.

Durante l'iter parlamentare della formulazione provvisoria dell'art.63 d.a.c.c. si proponeva una condizione in forza della quale il potere di sospensione dalla fruizione dei servizi non sarebbe esercitabile allorché *"l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi"*.

L'attuale formulazione della norma dell'art.63 co.3 d.a.c.c. consente all'amministratore di sospendere discrezionalmente il moroso dalla fruizione dei servizi condominiali

La sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi condominiali va giuridicamente intesa come atto di autotutela privata, sul modello dell'art.1460 cod.civ., sebbene l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese della conservazione e del godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trovi la sua fonte immediata nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che l'art. 63, comma 3, cit. non configura una vera eccezione di inadempimento da parte dell'amministratore, non potendosi ritenere il singolo condòmino sia titolare di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica nei confronti del condominio, avente ad oggetto il pagamento del contributo di spesa a fronte della conservazione e del godimento della cosa comune, o l'erogazione del servizio condominiale.

L'articolo 63, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, ha introdotto dunque un nuovo strumento a disposizione dell'amministratore per scoraggiare la morosità dei condòmini. Sembrerebbe un rimedio risolutivo per prevenire le morosità dei condòmini, ma va subito detto che, invece, le reali possibilità di sospendere al moroso l'utilizzo dei servizi è sottoposta ad alcune limitazioni, nello specifico in relazione ai servizi considerati essenziali.

La mancata previsione testuale del criterio di valutazione dell'adeguatezza dell'iniziativa inibitoria dell'amministratore non impedisce infatti al giudice di censurare, in base ai principi generali, la legittimità dell'iniziativa, in modo da impedire la lesione o anche la minaccia del diritto alla salute, all'incolumità e all'integrità fisica dei condòmini privati del godimento del servizio condominiale, o di altri loro diritti soggettivi fondamentali della persona umana, in modo che mai sia oltrepassata quella soglia minima di solidarietà e di rispetto comunque necessaria e doverosa nella gestione dei rapporti di condominio.

QUALI SONO I SERVIZI COMUNI ESSENZIALI E QUALI NON ESSENZIALI? I SERVIZI COMUNI NON ESSENZIALI

Non si può considerare, essenziale il servizio della antenna televisiva comune, tradizionale o parabolica che sia; e lo stesso vale anche per altri servizi come quello della piscina condominiale (ipotesi su cui si è pronunciato il Tribunale di

Brescia con l'ordinanza 25 agosto 2014, confermata nel successivo reclamo dalla ordinanza 29 novembre/1 ottobre 2014). Invece i maggiori contrasti si registrano, per comprensibili motivi, per i servizi di riscaldamento e di acqua nell'applicazione dell'articolo 63, comma 3.

I SERVIZI RITENUTI ESSENZIALI: IL RISCALDAMENTO E LA FORNITURA IDRICA

Il servizio di riscaldamento e la fornitura idrica danno luogo ai maggiori contrasti in tema di sospensione dei servizi al moroso dai servizi.

È utile percorrere l'iter della giurisprudenza maturata sul punto.

Da una parte si pongono le Corti che applicano in modo letterale la disposizione senza fare distinzioni. Il Tribunale di Lecco (ordinanza 29 dicembre 2014) e il Tribunale di Modena (ordinanza 5 giugno 2015), secondo cui l'amministratore può sospendere i servizi di propria iniziativa e senza richiedere la preventiva autorizzazione giudiziale nei casi in cui l'intervento sospensivo possa essere eseguito agendo esclusivamente sulle parti condominiali e senza toccare anche quelle esclusive.

Il Tribunale di Bologna (ordinanza 3 aprile 2018), ha ritenuto che i servizi comuni di acqua e riscaldamento non sono intangibili e quindi, a fronte di una perdurante morosità del condomino, si può applicare la relativa sospensione.

Analogo orientamento, secondo il quale ogni servizio suscettibile di godimento separato può essere oggetto di sospensione esprime il Tribunale di Brescia con le ordinanze del 13.02.2014 e del 21.05.2014; il Tribunale di Roma con l'ordinanza del 27.06.2014; il Tribunale di Modena 05.06.2015; il Tribunale di Alessandria 17.07.2015; il Tribunale di Bergamo 16.10.2017.

Le due ordinanze di Brescia ribadiscono, in particolare, il medesimo principio con due peculiarità: quella di febbraio 2014, relativa alla sospensione del servizio idrico, afferma che non necessita la corrispondenza tra somme non pagate e servizio sospeso. In sostanza il condominio può mettere in atto tale misura coercitiva, in virtù dell'art. 63 citato, anche se la morosità non è relativa in modo specifico a quel servizio, ma ad oneri condominiali considerati complessivamente.

L'altra ordinanza, del maggio 2014, ribadendo il principio di non corrispettività tra servizio sospeso e somme dovute, interviene sul tema della legittimità della sospensione dei servizi essenziali, ritenendola ammissibile sulla base dell'art. 63. Precisa però che il condominio è legittimato ad agire per la sospensione, ogni volta che la morosità persista per un periodo superiore a 6 mesi dal termine di pagamento, sempre che la richiesta di pagamento sia provata e documentata, preferibilmente con un titolo giudiziale, sia esso decreto ingiuntivo o sentenza.

Più di recente il Tribunale di Lecco (sentenza 569/2024) che – dopo avere l'anno precedente già autorizzato l'interruzione dell'erogazione del servizio di riscaldamento comune centralizzato all'appartamento del condòmino a causa della morosità all'epoca accumulata – ha successivamente confermato la domanda del condominio di autorizzazione a interrompere l'erogazione di tutti i servizi comuni suscettibili di godimento separato, con particolare riferimento al servizio di fornitura di acqua calda e fredda.

GLI ORIENTAMENTI CONTRARI ALLA SOLUZIONE DISCREZIONALE

Numerose altre decisioni invece si sono pronunciate in senso opposto al primo.

Il Tribunale di Milano con ordinanza 24 ottobre 2013 ha ordinato, ai sensi dell'articolo 700 cpc, il ripristino del servizio del riscaldamento rilevando che la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento nel periodo

invernale, è suscettibile di ledere i diritti fondamentali delle persone, che hanno rilevanza costituzionale come il diritto alla salute (articolo 32 della Costituzione), e invece il diritto che con la sospensione si intende tutelare è puramente economico e sempre riparabile. Lo stesso principio è stato applicato anche dal Tribunale di Bologna ordinanza 15 settembre 2017.

A sua volta il Tribunale di Torino, con ordinanza 21 agosto 2014, in occasione di un procedimento azionato da un condominio ai sensi dell'articolo 700 del Codice di procedura civile contro un condòmino moroso, ha negato la sospensione dei servizi di riscaldamento e di acqua calda, rilevando che, seppure l'articolo 63, comma 3, preveda adesso la possibilità per l'amministratore di escludere il condòmino moroso dalla fruizione di servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata, non possono essere considerati tali il servizio di riscaldamento e di acqua calda, il cui distacco richiede costose opere edili di attuazione e comunque l'esperimento di una oggettiva Ctu.

Infine il Tribunale di Fermo ordinanza 23 marzo 2016 ha ordinato al condominio la riattivazione immediata della fornitura del servizio idrico integrato, relativamente al contratto dell'immobile a uso residenziale del ricorrente, nel caso in cui le bollette non pagate riguardino soltanto il garage, e non la casa di abitazione, perché la sospensione di servizi essenziali lede valori tutelati

ORIENTAMENTO ATTUALE. IL BILANCIAMENTO DEGLI INTERESSI.

Assai significativa sul punto è la pronuncia, in sede cautelare, del **Tribunale di Taranto RG 5267/2024**.

La vicenda riguardava una società proprietaria di cinque appartamenti, alcuni dei quali abitati con minorenni.

Sussisteva una morosità ultrasemestrale, ed esecuzioni mobiliari su titoli giudiziali. Il Condominio ricorrente chiedeva autorizzazione per entrare nelle unità immobiliari e operare la sospensione dei servizi di acqua, riscaldamento e ascensore.

Nel provvedimento di accoglimento il Tribunale ha evidenziato la pesante situazione di morosità accumulata dalla società debitrice, anche in riferimento ad un piano di rientro proposto e mai adempiuto.

Ha evidenziato altresì le condizioni normativamente richieste per la sospensione, atto discrezionale di autotutela dell'amministratore, che ben può chiedere al Giudice un provvedimento di rimozione dei vincoli di tutela della proprietà altrui, autorizzando l'accesso all'interno dell'abitazione per operare il distacco.

Sul versante del bilanciamento degli interessi, invocato dalla parte debitrice renitente, il Tribunale, nella valutazione delle condizioni per la sospensione ha considerato la necessità dei condòmini virtuosi di tutelare il proprio diritto di fruire dei servizi senza dover subire un distacco per morosità da parte del fornitore, tenendo conto che nessuna norma impone per fini solidaristici l'adempimento della morosità altrui.

Conclude il Tribunale che un bilanciamento degli interessi è stato già considerato dal legislatore nella previsione del limite semestrale della morosità, senza peraltro distinguere fra servizi essenziali e non essenziali, e che la sospensione tutela tutti gli altri condòmini adempienti nell'esercizio dei diritti della personalità (art.2 Cost.) e della solidarietà familiare (art.29 Cost.), che estrinsecano nella fruizione dei servizi comuni necessari per il godimento di una vita libera e dignitosa. La compromissione di tali diritti non è invece ristorabile per equivalente monetario.

LA PRONUNCIA DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA N.1007 DEL 17-10-2024: SOSPENSIONE SOLO IN CASI GRAVI.

In tema di condominio negli edifici, l'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., secondo cui in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, non opera alcuna distinzione tra servizi essenziali e non essenziali, talché spetta al giudice censurare, in base ai principi generali, la legittimità o meno dell'inibitoria disposta dall'amministratore, in modo da impedire la lesione del diritto alla salute, all'incolumità ed all'integrità fisica dei condomini privati del godimento del servizio condominiale, così che non si oltrepassi mai quella soglia minima di solidarietà e di rispetto comunque nella gestione dei rapporti condominiali. Il potere di sospensione del servizio è inoltre attribuito dalla legge all'amministratore in via di autotutela e senza dovere ricorrere preventivamente al giudice, a prescindere dall'entità della morosità.

Nella pronuncia il Tribunale evidenzia il diritto che con la sospensione del servizio si intende tutelare, in favore del Condominio, puramente economico e, dunque, sempre riparabile e la lesione di diritti fondamentali delle persone, di rilevanza costituzionale che la privazione di una fornitura essenziale per la vita, può determinare.

In detto contesto fattuale e giuridico il giudice ha poi il dovere di contemperare i rispettivi diritti, ovvero quello del condòmino moroso e quello degli altri condòmini solventi, che con diligenza e sacrifici provvedono a versare al Condominio quote di loro competenza e che, in aggiunta, si trovano a dovere sopportare un maggiore esborso per evitare di trovarsi loro stessi soggetti a procedure esecutive da parte dei fornitori del condòmino insolvente.

Osserva il Tribunale che, pur nel silenzio della legge, i servizi forniti dal Condominio si classificano in essenziali e non essenziali e sulla facoltà per l'amministratore di sospendere i primi (essenziali) la giurisprudenza non è sempre concorde, al punto da rendere consigliabile per l'amministratore, nel dubbio, di ricorrere anche in via d'urgenza al giudice affinché lo autorizzi a sospendere, ad esempio l'erogazione del servizio idrico: così facendo la sua azione verrà eventualmente legittimata da un provvedimento giurisdizionale. La sospensione dei servizi configura quindi un potere-dovere dell'amministratore, il cui esercizio è legittimo quando la sospensione sia effettuata intervenendo solo sulle parti comuni dell'impianto, senza incidere sulle parti di proprietà esclusiva del moroso.

La mancata previsione normativa del criterio di valutazione dell'adeguatezza dell'iniziativa inibitoria dell'amministratore non impedisce al giudice di censurare, in base ai principi generali, la legittimità della stessa, in modo da scongiurare la lesione o anche la minaccia del diritto alla salute, all'incolumità e all'integrità fisica dei condomini privati del godimento del servizio condominiale, o di altri loro diritti soggettivi fondamentali della persona umana in modo che mai sia oltrepassata quella soglia minima di solidarietà e di rispetto comunque necessaria e doverosa nella gestione dei rapporti di condominio.

Secondo il provvedimento in commento, quanto alla sospensione dell'erogazione dell'acqua, non convince, per quanto risulti diffusa nella giurisprudenza di merito, l'applicazione all'interno di un rapporto del tutto lasciato all'ambito privatistico (quale quello corrente tra la gestione condominiale e i singoli condomini morosi), e perciò regolato anche da strumenti di autotutela delle reciproche sfere patrimoniali, dell'articolo 3 lettera a del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2016, recante Disposizioni in materia di contenimento della

morosità nel servizio idrico integrato, il quale vieta di disalimentare il servizio idrico «agli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico sociale (...) ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri per abitante al giorno». Questa è una disciplina di evidente ispirazione pubblicistica che dà attuazione all'art. 61, comma uno, della legge 28 dicembre 2015 n. 221 (c.d. collegato ambientale) ed è dettata dalle esigenze -altrimenti confliggenti- di contenimento della morosità degli utenti del servizio idrico integrato e di garanzia del quantitativo minimo vitale di acqua necessario al soddisfacimento dei bisogni fondamentali di fornitura per gli utenti morosi.

DA QUANDO DECORRE IL SEMESTRE DELLA MOROSITÀ

Il Tribunale di Reggio Emilia non manca di osservare che l'art. 63, comma 3, disp. att. non dice da quando debba decorrere il semestre, scaduto il quale si possa procedere alla sospensione della fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato a carico del condòmino moroso. Atteso però che l'art. 1129, comma 9, c.c. ha previsto l'obbligo in capo all'amministratore di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (salva espressa dispensa dell'assemblea), esigenze di coordinamento con tale ultima norma impongono che il semestre decorra dall'approvazione del consuntivo cui la morosità si riferisce. Considerata l'incidenza che l'uso del potere di sospensione dal servizio può avere nella vita dei condòmini sia pur morosi, si deve escludere un'interpretazione che faccia decorrere il semestre di mora dall'approvazione del preventivo con cui i condòmini suddividono in rate il dovuto per l'esercizio di gestione da affrontare, o dalla scadenza della prima rata ove il termine sia successivo all'approvazione del preventivo, dovendosi optare per una interpretazione restrittiva della norma.

Bisognerebbe tener conto che la sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi condominiali si inquadra nell'ambito dell'autotutela privata, sebbene l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e all'innovazione deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte immediata nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non in un rapporto sinallagmatico con il condominio, strutturato su coppie di prestazioni corrispondenti.

UNA POSIZIONE AVANZATA. IL TRIBUNALE DI BERGAMO 23-5-2025 N.768.

La vicenda origina dalla morosità di un condòmino, che ha costretto il Condominio a rivolgersi al Giudice per essere autorizzato all'interruzione della fornitura idrica presso l'immobile del debitore. In particolare, il Condominio ha chiesto un'autorizzazione giudiziaria per poter sigillare le valvole dell'acqua, impedendo così l'uso del servizio al debitore.

Nell'accogliere la domanda il Tribunale ha osservato che la presenza di contatori parziali all'interno di ogni singolo appartamento consente di "attuare" la sospensione del servizio solo con il consenso dei morosi: in caso contrario si consentirebbe un'invasione dell'inviolabile libertà domiciliare.

In mancanza del consenso sopra detto, solo il giudice può ordinare al moroso di permettere l'accesso nella propria unità abitativa ai tecnici incaricati dall'am-

ministratore del condominio per la realizzazione delle opere necessarie alla sospensione della fornitura dell'acqua.

La norma sopra detta garantisce dunque un potere in linea di principio esercitabile in via di autotutela, salvo il caso in cui la sospensione richieda l'effettuazione di interventi nella proprietà esclusiva dei condòmini morosi. In tale ipotesi, è indispensabile la collaborazione del moroso o la condanna giudiziale dello stesso a consentire l'accesso dei tecnici nella proprietà esclusiva.

Secondo la pronuncia in commento, deve escludersi pertanto la stessa ammissibilità dell'azione cautelare volta a conseguire l'autorizzazione all'esecuzione di un'attività che, nella sussistenza dei presupposti di legge (la cui ricorrenza in concreto è rimessa alla valutazione del soggetto titolare del relativo potere), può essere eseguita direttamente in via di autotutela (Trib. Bergamo 28 luglio 2020).

Solo nel caso in cui la sospensione richieda l'effettuazione di interventi nella proprietà esclusiva del condòmino moroso, e a fronte del rifiuto a consentire l'accesso dallo stesso opposto, si pone per il condominio la necessità di fare ricorso all'autorità giudiziaria per ottenere, previo accertamento dei presupposti della sospensione, l'ordine giudiziale di adempimento dei correlati obblighi di cooperazione a carico del condòmino moroso.

E SE IL MOROSO SOSPESO CONTINUA A NON PAGARE?

I condòmini in regola con i pagamenti possono essere tenuti a farsi definitivo carico delle quote condominiali non versate da altri condòmini?

La risposta è sostanzialmente negativa. Nessuna norma impone agli altri condòmini di sostenere in via definitiva anche la quota spettante al moroso una delibera condominiale adottata a maggioranza, nella quale sia previsto che il debito dei condòmini morosi sia definitivamente addebitato a quelli in regola con i pagamenti, che non preveda meccanismi di recupero e conseguente rimborso a carico dell'amministratore e che prescindendo dall'insolvenza del condòmino moroso, farebbe definitivamente gravare sui condòmini in regola con i pagamenti le quote di quelli morosi, in violazione del principio di proporzionalità posto dall'art 1123 c.c. La spesa, in tale caso, non sarebbe più recuperabile e, sostanzialmente, si sarebbe al cospetto di una remissione del debito imposta per volontà assembleare. Ne deriva che la delibera con la quale semplicemente venga ripartita la morosità di un condòmino tra i condòmini in regola con i pagamenti necessita del consenso unanime, poiché in tal caso si deroga alla regola generale affermata dall'art. 1123 c.c.

Diverso è il caso della delibera di eguale contenuto basata, però, su diverse premesse con previsione di meccanismi di riequilibrio.

Costituirebbe infatti ipotesi diversa la delibera che configurasse a carico dei condòmini in regola con i pagamenti un debito, per così dire, solo provvisorio e fosse parimenti volta a sopperire ad un'urgenza gestionale improcrastinabile (e non affrontabile con il rimedio della sospensione dalla fruizione dei servizi condominiali suscettibili di godimento separato – art 63 co III disp. att. c.c.) o al rischio che il condominio sia soggetto ad azioni esecutive dei creditori.

Prevedendo un mero anticipo da parte dei condòmini in regola con i pagamenti e salvo l'obbligo dell'amministratore di escutere i condòmini morosi e riversare le somme in favore di coloro che hanno anticipato la spesa, non si rinuncia al risultato finale secondo cui ognuno versa in misura proporzionale alla propria quota.

* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento