

6 marzo 2012 9:55

Sovraindebitamento e rate condominiali

di [Alessandro Gallucci](#)

Lo scorso 29 febbraio è entrata in vigore la legge n. 3 del 2012 contenente, tra le altre cose, disposizioni relative al così detto sovraindebitamento. Si tratta di norme finalizzate a consentire ai soggetti che non riescono ad adempiere normalmente le proprie obbligazioni di concordare con i creditori, o con una loro parte, un piano di rientro dei debiti. Nella sostanza la legge sul sovraindebitamento consente ai consumatori, ed in genere a tutti i soggetti rispetto ai quali risulterebbe inapplicabile la legge sulle procedure concorsuali (c.d. legge fallimentare, ad es. i professionisti) di pianificare il pagamento dei propri debiti prevedendo, se necessario, un piano di alienazione dei propri beni. Piano che, in osservanza del disposto normativo, dev'essere ratificato dal Tribunale. Delle eventuali alienazioni necessarie a ricavare il denaro dovuto ai creditori si dovrà occupare un liquidatore nominato dal Tribunale. E' bene evidenziare che la legge, per quanto ad oggi sia in vigore, non è applicabile in quanto mancano ancora i decreti attuativi (dovranno essere emanati dal ministero della Giustizia entro i prossimi quattro mesi) volti a disciplinare la figura centrale nella gestione del sovraindebitamento: gli organismi di composizione della crisi. Accedere ai benefici offerti da questa legge, inoltre, significa per il debitore vedere sospese per un determinato lasso di tempo tutte le procedure esecutive. Per approfondire questo tema nei suoi aspetti fondamentali rimandiamo ad una nostra scheda pratica di recente pubblicazione (http://sosonline.aduc.it/scheda/sovraindebitamento+nuovo+procedimento_20038.php).

In questo articolo ci soffermeremo su un aspetto specifico. La legge n. 3 chiarisce rispetto a quali soggetti essa trova applicazione ma non chiarisce in relazione a quali debiti. Da qui una domanda: anche i debiti condominiali entrano a far parte di quelli onorabili facendo ricorso alla crisi da sovraindebitamento? La risposta è positiva. Tre i soggetti interessati: il condomino debitore, l'amministratore del condominio e l'assemblea. Ognuno con i suoi compiti. Il debitore, è logico, potrà proporre, tramite l'organismo di proposizione della crisi, il piano di rientro anche (o solo) in relazione ai debiti condominiali. L'amministratore sarà il soggetto deputato a ricevere la proposta e, ad avviso di chi scrive, entro determinati limiti anche ad accettarla. Vediamo il perché. Il mandatario della compagine, per legge, è tenuto a riscuotere le rate condominiali. Se i condomini non pagano, egli, sulla base del piano di riparto approvato dall'assemblea, può chiedere ed ottenere dal giudice competente (tribunale o giudice di pace a seconda della somma) un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (art. 63 disp. att. c.c.). In questo contesto se la proposta del condomino debitore prevede, secondo i tempi comunemente noti, il pagamento nello stesso tempo (o viste le lungaggini anche minore) necessario per ottenere un decreto ed eventualmente avviare una procedura esecutiva, perché l'amministratore non dovrebbe accettare? Lo farebbe chiaramente sempre nell'interesse del condominio e con quella diligenza del buon padre di famiglia che deve caratterizzare il suo operato. In questo contesto l'assemblea dovrebbe intervenire per dare il placet alla proposta del condomino solamente in casi particolari diversi da quello appena descritto. Per intenderci: ogni decisione riguardante riduzione del debito dovrebbe essere approvata con il consenso di tutti i condomini (eccetto quello del debitore, naturalmente).