

27 novembre 2015 0:00

Fondo per morosità condomini

Buonasera, nel mio condominio, ci sono alcuni proprietari morosi, in quanto da diverso tempo non versano le quote loro spettanti relative alla gestione ordinario e le spese straordinarie.

Nonostante le procedure legali del caso attuate nei loro confronti dall'amministratore per conto del condominio, data la lunghezza dei tempi di queste procedure, l'amministratore dice che occorre assolutamente costituire un fondo per far fronte alle necessità di gestione, costringendo quindi tutti a partecipare per "coprire il buco" creatosi.

Vi chiedo è normale tutto ciò?

Non è possibile agire in altra maniera?

Perché se qualcuno non paga somme importanti devono intervenire tutti gli altri?

Ci si può opporre?

Potrebbe infatti anche essere che qualcuno non possa disporre di tali cifre (si parla infatti di circa il 50% in più rispetto alla normale quota annuale di spesa, non poche centinaia di Euro); in tal caso cosa dovrebbe fare il condominio: coinvolgere l'avvocato per la relative ingiunzione di pagamento di chi non ha tale disponibilità?

Se anche detto fondo venga tra diversi anni, rimborsato (magari tramite l'imposizione a vendere le proprietà in questione) e nel frattempo chi ha partecipato al fondo vende a sua volta, come può fare per recuperare le quote spettanti?

Grazie in anticipo per le delucidazioni che riuscirete a darmi.

Davide, da Milano (MI)

Risposta:

la legittimità della costituzione di un fondo ad hoc è stata confermata anche recentemente dalla Corte di Cassazione (n.9083/2014).

In proposito, sebbene l'Amministratore debba agire nei confronti dei condomini morosi per il recupero degli oneri dagli stessi dovuti, entro sei mesi dalla chiusura del bilancio a cui si riferiscono, resta ferma la esposizione dei condomini in via solidale verso i fornitori salvo poi il diritto di rivalsa.

A mio avviso, la costituzione di un fondo tutela in ogni caso i condomini in regola da eventuali giudizi e ulteriori spese che dovrebbero essere sopportate in caso di azioni contro il condominio stesso. Occorre precisare che la costituzione del fondo deve interessare questioni urgenti, come sospensione dei servizi quali luce, acqua etc.

Invero anche i fornitori del Condominio sono obbligati a far valere le proprie pretese nei confronti del condomino moroso, e solo successivamente nei confronti di tutto il condominio.

Ha risposto Laura Cecchini: <http://sosonline.aduc.it/info/cecchini.php>