

5 dicembre 2021 16:33

## Il Condominio. Responsabilità amministratore per mancato recupero oneri

di [Laura Cecchini](#)

### Responsabilità amministratore per mancato recupero oneri

La novella sul condominio (Legge n.220/2012) ha espressamente previsto e disciplinato, all'art. 1129, comma 9, c.c., l'obbligo dell'amministratore di procedere al recupero delle quote non versate dai condomini entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui sono maturate, salvo che sia stato dispensato dall'assemblea.

In proposito preme evidenziare come tale dovere risulti funzionale al corretto svolgimento della gestione del condominio e sia atto a garantire l'erogazione dei servizi nonché la manutenzione e conservazione delle parti comuni.

Sulla questione e, in particolare, sulle conseguenze dell'inadempimento dell'amministratore al richiamato obbligo, è intervenuto recentemente il Tribunale di Roma (sentenza 16 novembre 2021).

Trattasi della fattispecie afferente all'azione di responsabilità, con contestuale richiesta di risarcimento danni, promossa da un condominio nei confronti dell'amministratore uscente.

Per una compiuta disamina dell'argomento in esame, è opportuno ed utile approfondire le norme dettate in materia all'uopo rilevando come, preliminarmente, risulti indubbia l'attribuzione in capo alla persona dell'amministratore dell'esercizio di poteri in autonomia tra cui, certamente, il recupero coattivo degli oneri condominiali.

#### **Responsabilità dell'amministratore per il mancato recupero degli oneri condominiali: Iter Giudiziale**

In occasione del passaggio di consegne in favore del nuovo amministratore, quest'ultimo ha ravvisato la sussistenza di una grave situazione debitoria del condominio, derivante dal mancato versamento degli oneri da parte di alcuni condomini.

Ad avviso del condominio, detta situazione è da imputarsi alla mala gestione del già amministratore il quale, da un lato non aveva promosso azioni verso i morosi, dall'altro quelle avanzate, con l'ausilio di un legale, erano risultate inutiliter date a causa dell'erronea identificazione del soggetto debitore.

In concreto e nella sostanza, il condominio ha contestato all'ex amministratore l'assenza della diligenza nello svolgimento del suo ruolo e mandato, di cui all'art. 1710 c.c., in considerazione sia della mancata riscossione e azione di recupero contro i condomini inadempienti che del mancato controllo dell'operato del legale, laddove vi era stato un'azione giudiziale.

Costitutosi in giudizio l'amministratore, poneva a giustificazione delle mancate azioni di recupero coattivo dei crediti condominiali, l'assenza di risorse e, quindi, di liquidità. Inoltre, rilevava come non tutti i crediti risultavano prescritti, per cui ben poteva essere intrapresa azione legale dal nuovo amministratore.

### **Dovere dell'amministratore di riscuotere le quote**

Tra i compiti dell'amministratore, qualora emerga una o più morosità nel versamento dei contributi dovuti dai singoli, vi è quello di formulare, preventivamente, un atto di intimazione di pagamento o messa in mora, al condomino con diffida ad adempiere entro un termine determinato (di consueto quindici giorni).

Non è raro che il suddetto sollecito resti privo di riscontro.

Nel caso, l'art. 1129, comma 9, C.c. impone all'amministratore ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, se non vi è stata dispensa dall'assemblea.

La norma citata è, per così dire, il riflesso dell'obbligo dell'amministratore di riscuotere gli oneri condominiali dai condomini, codificato all'art. 1130, comma I, n.3) c.c. e propedeutico a consentire la regolare gestione.

Al contempo, non possiamo dimenticare altra disposizione, che si pone nel medesimo contesto, sancita all'art. 63 disp. att. c.c., la quale prevede che «per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi».

In materia di spese condominiali, la richiamata norma ribadisce e rafforza il potere/dovere dell'amministratore di agire in via monitoria, in autonomia e, per l'effetto, senza necessità di una delibera, verso il condomino moroso ove ricorra il presupposto necessario, ovvero l'intervenuta approvazione della spesa da parte della assemblea.

### **Responsabilità dell'amministratore**

In considerazione della indiscutibile rilevanza dei richiamati doveri, l'art. 1129, comma 12, c.c. al numero 6) configura la condotta omissiva dell'amministratore rispetto agli stessi quale grave irregolarità per cui il medesimo è passibile di revoca se non porta avanti con la dovuta diligenza l'azione giudiziaria intrapresa e la conseguente esecuzione.

Nella fattispecie portata alla attenzione del Tribunale di Roma, la principale censura rivolta all'amministratore attiene proprio alla contestata negligenza del di lui operato per non avere posto in essere le doverose azioni giudiziali verso i condomini morosi e, in altre ipotesi, la giusta individuazione degli stessi oltre al mancato controllo sui procedimenti instaurati dal legale.

Preso atto della normativa vigente, come esposta al paragrafo che precede, è indubbio che al fine di ottenere il risarcimento del danno imputabile al dedotto contegno negligente dell'amministratore, il condominio ha l'onere di provare il nesso di causa tra questa ed il pregiudizio che si assume realizzato.

Nella vicenda che interessa, la prova è stata raggiunta parzialmente, o meglio, solo per alcune situazioni di insolvenza.

In particolare, il Giudicante ha riconosciuto e dichiarato la responsabilità dell'amministratore per non aver reperito le doverose informazioni sull'identità dei condomini morosi o per aver omissa la doverosa azione oltre il termine prescrizione quinquennale previsto dall'art. 2948, comma 4, c.c.

Per quanto interessa la prima ipotesi, occorre rammentare che la cura del registro di anagrafe condominiale è un espresso dovere dell'amministratore sancito all'art. 1130, comma I, n. 6 c.c. ove quest'ultimo è tenuto a riportare e, successivamente, ad aggiornare "[...] le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio".

Questo obbligo rappresenta un adempimento fondamentale in quanto la predisposizione, la custodia e la verifica di detto registro grava sull'amministratore, ivi compresa l'indagine di ogni evento da cui ne derivi la necessità di revisione.

Per tale ragione, ove un condomino ometta detta informativa l'amministratore ha ampio potere di sollecitare l'invio della medesima e, in caso di reticenza o incompletezza dei dati forniti, decorsi trenta (30) giorni, poterli reperire imputando i costi per tale attività allo stesso.

Da ciò, ne deriva che aver proposto un'azione monitoria verso un condomino defunto i cui eredi avevano successivamente addirittura alienato la proprietà, assume i requisiti di una condotta negligente produttiva di un danno oggettivo e reale, così come nel diverso caso della azione promossa verso una società, già condomina, che aveva ceduto l'immobile e, comunque, si trovava in stato di liquidazione coatta amministrativa e, pertanto, era chiaro che il credito non avrebbe potuto essere soddisfatto.

In ordine alla prescrizione, è logico come, a causa della stessa, siano da ritenersi inesigibili i crediti non intimati, per cui è palese l'insorgenza del danno conseguente all'omessa azione di recupero.

A tal riguardo, per completezza, è confacente rammentare che la prescrizione quinquennale decorre dalla approvazione del rendiconto e dello stato di ripartizione per cui, in assenza di atto interruttivo, quale una diffida ad adempiere, la medesima si compie non potendo assumersi un riconoscimento di debito nella mancata impugnazione della delibera di approvazione.

Alla luce di dette considerazioni, il Tribunale ha, dunque, accolto la domanda del condominio laddove l'inerzia e la negligenza dell'amministratore hanno comportato l'inesigibilità dei crediti condominiali o, comunque e diversamente, l'addebito di spese e competenze legali inutili per errore sulla identificazione del soggetto onerato.

[Sentenza tribunale di Roma](#)

(da [Condoinioweb.com](http://Condoinioweb.com))

## **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**