

Articolo morosità in condominio

La morosità in condominio è sempre esistita, ma ha assunto la caratteristica di fenomeno sociale solo negli ultimi anni.

Il problema non è generalizzato, ma colpisce alcune zone dei centri ad alta tensione abitativa (centri di periferia popolare) e, soprattutto, edifici di vecchia costruzione con poche unità abitative e questo per due motivi: il primo è che gli edifici di costruzione più datata sono immessi sul mercato a prezzi più accessibili (anche da parte di ceti più bassi), il secondo in quanto necessitano di maggiori opere di ristrutturazione e le spese sono maggiori, pro capite, in quanto è minore il numero dei partecipanti.

E' importante che l'amministratore si preoccupi di gestire immediatamente la situazione senza subirla.

In primo luogo dovrà verificare se si tratta di casi sporadici i quali possono essere risolti con qualche sollecito o con decreto ingiuntivo ovvero se, al contrario, si tratta di una situazione generalizzata, per la presenza di più casi (che pesano notevolmente nell'economia dello stabile) e, soprattutto, se il profilo tipico è quello di persone che hanno contratto un mutuo all'acquisto e non tentano in alcun modo di adempiere ma rimangono refrattarie ad ogni sollecitazione.

In questo ultimo caso l'amministratore deve prendere coscienza che si versa in una situazione di "grave disagio economico" e deve immediatamente assumere decisioni straordinarie.

Si sconsiglia decisamente all'amministratore di anticipare somme per tamponare, provvisoriamente, la situazione in quanto si rischia che, una volta che i condomini vengano resi edotti dei ritardi nell'affrontare il problema, mandino via l'amministratore che si troverà a dover recuperare le anticipazioni nei confronti dei condomini morosi e, per lo più, insolventi.

L'amministratore, al contrario, dovrà immediatamente convocare l'assemblea chiarendo che: 1) esiste una grave situazione di morosità che dovrà comportare rimedi straordinari ed impegni a carico degli adempienti al fine di scongiurare la sospensione dei servizi o delle opere in corso; 2) è necessario un fondo spese per la gestione ed uno per le spese di recupero coattivo (soprattutto per le spese di perizia e di pubblicità che sono considerevoli) 3) a cagione delle ipoteche, probabilmente, non si recupererà nulla (solo le spese di esecuzione immobiliare che sono privilegiate) ma il risultato sarà quello di ottenere che gli immobili in "sofferenza" saranno acquistati da terzi che faranno, presumibilmente, fronte agli impegni futuri.

E' da rilevare che la sentenza delle Sezioni Unite che ha sancito il difetto di solidarietà passiva tra i condomini è riferibile, per lo più, ad obbligazioni "risalenti" ovvero a rapporti economici già definiti, dove rimane un'obbligazione a carico del condominio, ma possiede scarsa rilevanza nel corso della gestione ed in presenza di obbligazioni "attuali"; in altri termini, se il condominio non fa fronte ai propri impegni i fornitori sospenderanno le prestazioni e le imprese edili sospenderanno i lavori, per cui i condòmini adempienti dovranno, comunque, farsi carico dei costi dei morosi al fine di assicurare la gestione del caseggiato; ragionando in altri termini la norma che prevede il decreto ingiuntivo condominiale (art. 63 disp. att.c.c.) diventerebbe inutile in quanto i condomini sarebbero privi di interesse ad escutere i morosi.

La normativa condominiale sulle obbligazioni (ove si tratta delle competenze dell'assemblea) si riferisce alle obbligazioni "attuali" ovvero a quelle necessarie alla gestione immediata, dopo di che sia l'amministratore che l'assemblea perdono la loro competenza a sanare le situazioni di morosità che rimangono di competenza dei singoli.