

## Norme & Tributi

# Spese legali per i solleciti pagate da tutti

### Recupero crediti/2

**L'imputazione diretta al moroso non è lecita se manca un atto giudiziario**

**Vincenzo Vecchio**

Un problema non trascurabile che gli amministratori di condominio affrontano con frequenza in sede

di rendiconto consuntivo è l'addebito di spese specifiche riferibili a un singolo condomino.

Si tratta spesso di esborsi sostenuti per la manutenzione di beni non condominiali, per prestazioni tecnico/legali o altre spese, tra le quali rientrano anche quelle preliminari al recupero crediti verso i morosi, antecedenti all'emissione del decreto ingiuntivo. Il criterio legale di ripartizione è stabilito dall'articolo 1123 Codice civile, che prevede una suddivisione basata sui millesimi di

proprietà, salvo diversa convenzione (Cassazione 16531/2020).

La giurisprudenza è costante nell'affermare che le delibere assembleari che stabiliscono a maggioranza criteri difformi dalla legge o dal regolamento contrattuale sono affette da nullità. Il caso più interessante, come detto, è quello relativo alle spese legali per solleciti ai morosi. L'imputazione diretta al solo condomino moroso non è corretta se deliberata a maggioranza senza un provvedimento giudiziario. La

procedura legittima prevede che il condominio sostenga la spesa, inserendola nel consuntivo. L'importo venga provvisoriamente ripartito tra tutti i condòmini per millesimi, essendo un'attività svolta nell'interesse comune (Tribunale Ivrea, sentenza 433/2015). Il condominio agisca successivamente per il recupero verso il moroso. Una delibera contraria è nulla (Tribunale Pavia, sentenza 178/2025; Cassazione 16531/2020).