

## Riforma condominio: più controlli contro i morosi

Ai sensi del rinnovato art. 1130 c.c. l'«amministratore ha l'obbligo di attivarsi per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. A tal fine, il novellato art. 63 disp. att. c.c., ampliato nei suoi contenuti dall'art. 18 della legge di riforma, ribadendo in capo all'amministratore il potere di promuovere la procedura d'ingiunzione contro i condòmini morosi, lo sgancia da qualsiasi preventiva autorizzazione dell'assemblea; il decreto giuntivo, anche se intimato vi si oppone, è immediatamente esecutivo.

I creditori, i quali non abbiano ancora ottenuto soddisfazione, qualora intendano agire direttamente per il recupero delle somme vantate nei confronti del condominio, hanno, dal canto loro, il diritto di conoscere i dati dei condòmini morosi che l'amministratore, se interpellato, è tenuto a comunicare. In tale evenienza, infatti, i creditori dovranno prima rivalersi nei confronti dei condòmini morosi e poi nei confronti degli altri condòmini in regola con le quote condominiali, secondo il criterio del «beneficio della preventiva escussione». Solo se le azioni esecutive nei confronti dei condòmini morosi si rileveranno infruttuose, i «virtuosi» dovranno rispondere delle obbligazioni condominiali.

Quanto all'obbligo per l'amministratore, se richiesto, di fornire ai creditori i dati del condòmino non in regola con il pagamento della somma dovuta, il Garante della privacy cita come dati suscettibili di tale trattamento quelli che consentono di identificare i condòmini obbligati al pagamento del corrispettivo per l'esecuzione dei contratti di fornitura di beni e servizi, le rispettive quote millesimali e, se del caso, le ulteriori informazioni necessarie a determinare le somme individualmente dovute. Ciò proprio al fine di consentire ai creditori di agire nei confronti dei singoli condòmini per recuperare quanto dovuto da ognuno, escludendo, per il momento, il vincolo di solidarietà giuridica, destinato a riespandersi solo in ipotesi di insuccesso della preventiva escussione del patrimonio dei morosi.

La nuova formulazione della norma, pur non giungendo ad affermare la parziarietà delle obbligazioni condominiali secondo le ultime indicazioni fornite dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione (Cass., sez. un. sent. 9148/2008), introduce, attraverso il meccanismo della preventiva escussione uno strumento che vale ad attenuare il vincolo della solidarietà passiva, alleggerendo la responsabilità dei condòmini in regola con i pagamenti. Pertanto, solo nel caso di infruttuosa escussione dei condòmini morosi, i condòmini in regola con i pagamenti saranno chiamati a rispondere in virtù della solidarietà passiva.

Il nuovo art. 63 disp. att. c.c., riprendendo la previsione già risultante dal precedente testo della norma, stabilisce poi che, in caso di mora nel pagamento dei contributi protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Tuttavia, a differenza che nella precedente normativa, l'amministratore può in tal caso procedere in via autonoma, essendo svincolato dalla preventiva autorizzazione in tal senso contenuta nel regolamento di condominio.

Pubblicato in [www.diritto.it](http://www.diritto.it)