Chi è in regola non è sempre tenuto a farsi carico degli importi non saldati

NIENTE PAURA: NON SPETTA AI CHI NON È MOROSO PAGARE IL CONDOMINIO SCADUTO

Non si deve mai fare fronte a una quota maggiore dei propri millesimi

Studio Legale
Perrelli & Associés
A cura dell'avvocato
Carmen Leo
www.perrelliassocies.it

A volte è un conto salato!

Prima della riforma del condomino del 2012, e prima della pronuncia della Cassazione a Sezione Unite del 2008, la giurisprudenza considerava i crediti contratti da un Condominio come una obbligazione solidale. In tal caso, il creditore poteva esigere l'intero ammontare del suo credito anche nei confronti del singolo condomino, a prescindere dalla quota millesimale di sua titolarità rispetto all'intero e dal fatto che lo stesso avesse già versato la sua parte. Con la riforma del Condominio del 2012 è stato previsto che i creditori non possono agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri non in regola. E cioè, il creditore del Condominio dovrà rivolgersi necessariamente in prima battuta nei confronti del condomino moroso e, solo una volta che tale azione risulterà infruttuosa, potrà agire nei confronti del condomino non moroso.

MAGGIORE TRASPARENZA

In più, al fine di evitare la richiesta di pagamento da parte del condomino in regola, l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che lo interpellino, proprio i dati dei condomini morosi. Emerge quindi che, il nuovo art. 63 disp. att. c.c. , ha sancito un chiaro limite alla escussione dei debiti condominiali come prima inteso dal legislatore e dalla giurisprudenza.

TUTELATO ANCHE IL CREDITORE

Certamente, anche la figura del creditore viene tutelata in quanto in caso di escussione negativa dei condomini morosi è possibile che questi agisca anche nei confronti dei virtuosi, lasciando, però, intatti i generali criteri di parziarietà nella esigibilità del credito vantato. La suddetta riforma del 2012 dunque si è posta in linea di continuità con la suddetta sentenza della Cassazione del 2008, chiudendo una volta per tutte l'acceso dibattito sorto in giurisprudenza, contribuendo a fare luce sulla natura parziaria delle obbligazioni condominiali, secondo il meccanismo più sopra descritto.

A OGNUNO LA SUA QUOTA

In altre parole, se prima il creditore del Condominio poteva indiscriminatamente agire nei confronti di qualsiasi condomino, oggi ciò non è più possibile in quanto il condomino in regola potrà essere chiamato a pagare solo in un secondo momento – preventiva escussione del condomino moroso – e solo nei limiti della propria quota millesimale. ●

LO SAI CHE...

Per far fronte a determinate spese, il Condominio può costituire un fondo-cassa. Tale fondo, detto anche "fondo speciale", avrebbe la funzione di accantonare delle somme di denaro in vista di determinate spese deliberate dall'assemblea. Trattasi in buona sostanza di un "fondo vincolato", in quanto le somme raccolte potranno essere utilizzate solo a certi requisiti. Infatti, l'amministratore ha il divieto assoluto di disporre delle somme confluite nel fondo in modo non conforme alla loro precisa destinazione.

Per le vostre domande scrivete a legale@settimanalemio.it

MIO33_057_AVVOCATO.indd 57 07/08/17 13:04