**LA RESPONSABILITA’ DELL’AMMINISTRATORE NEL RECUPERO DELLE SOMME DOVUTE DAI CONDOMINI MOROSI**

Il condomino non paga la rata delle spese.

Come deve comportarsi l’amministratore di condominio?

Prima della riforma del condominio l’amministratore era tenuto, genericamente, a “*RISCUOTERE I CONTRIBUTI*” condominiali (Art. 1130, primo comma, numero 3, c.c., tuttora vigente)

Tale dovere è divenuto più stringente a seguito dell’entrata in vigore (il 18/6/2013) della legge n. 220/12.

Quest’ultima, per quanto qui interessa, stabilisce all’articolo 9 (che ha sostituito integralmente l’art. 1129 c.c.) che “*SALVO CHE SIA STATO ESPRESSAMENTE DISPENSATO DALL’ASSEMBLEA, L’AMMINISTRATORE E’ TENUTO AD AGIRE PER LA RISCOSSIONE FORZOSA DELLE SOMME DOVUTE DAGLI OBBLIGATI ENTRO SEI MESI DALLA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO NEL QUALE IL CREDITO ESIGIBILE E’ COMPRESO, ANCHE AI SENSI DELL’ARTICOLO 63, PRIMO COMMA, DELLE DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE DEL PRESENTE CODICE*” (nono comma del nuovo art. 1129 c.c.)

La domanda da porsi è, fino a che punto l’amministratore può e deve spingersi per recuperare le quote dei condomini morosi?

Il quesito ha un grande rilievo pratico e la sua risposta può fare capire meglio quale è il limite della responsabilità dell’amministratore in tale delicato settore.

Sul punto è intervenuta la sesta sezione della Corte di Cassazione (ordinanza n. 20100 del 2/9/2013).

Vale la pena ricordare che la sesta sezione della Suprema Corte - istituita ai sensi dell’art. 47.2 della L. 18 giugno 2009, n. 69 - ha il compito di fare da filtro ai ricorsi, accertandone subito la loro eventuale manifesta fondatezza o infondatezza, così da porre rapidamente fine al giudizio con decisione presa in camera di consiglio.

Nella fattispecie la controversia aveva come oggetto la revoca dell’amministratore, il quale, a dire degli attori, non avrebbe adempiuto al proprio dovere di riscuotere i contributi dei condomini morosi.

Secondo la Corte di appello di Catanzaro (che ha confermato la sentenza dell’omonimo Tribunale) la presunta “*mancata riscossione degli oneri condominiali è contraddetta dalla provata notificazione agli stessi”* – n.d.r.: ai debitori - *degli atti di precetto; CHE POI L’AMMINISTRATORE NON ABBIA INTRAPRESO LA PROCEDURA ESECUTIVA VERA E PROPRIA E’ SCELTA CHE PUO’ GIUSTIFICARSI SULLA BASE DELLA NON SICURA SOLVIBILITA’ DEI CONDOMINI E, QUINDI, NON INTEGRA IN SE’ UN FATTO DI MALA GESTIO”.*

La Suprema Corte, accogliendo la proposta di definizione avanzata dal Relatore della sezione, che aveva confermato in pieno il principio di diritto sancito dalla corte calabrese, decidendo in camera di consiglio ha rigettato il ricorso per sua manifesta infondatezza.

Vi è da osservare che tale importante decisione si riferisce ad un caso sorto in vigenza della precedente disciplina, quando ancora non esisteva il nuovo articolo 1129 c.c. ed in particolare il suo nono comma.

E’ allora da domandarsi se tale decisione sarebbe stata presa anche in costanza della nuova norma.

Non si crede.

Il predetto nono comma contiene alcune importanti precisazioni.

L’amministratore è tenuto ad agire “*SALVO CHE SIA STATO ESPRESSAMENTE DISPENSATO DALL’ASSEMBLEA*”.

A seguito di tale perentorio disposto sembra non esservi più spazio per alcuna autonoma decisione da parte dell’amministratore.

L’unico organo titolato a decidere di non agire nei confronti dei condomini morosi è, expressis verbis, l’assemblea dei condomini (che deve decidere con le maggioranze di cui all’art. 1136, secondo comma, c.c., espressamente richiamato dal successivo quarto comma).

In secondo luogo la stessa norma introdotta con la riforma del condominio recita espressamente che l’azione in questione riguarda “*LA RISCOSSIONE FORZOSA DELLE SOMME DOVUTE DAGLI OBLIGATI*”.

Tale dizione (“*riscossione forzosa*”) a mio modo di vedere, fa esplicito riferimento all’azione esecutiva.

Azione che viene dopo quella di accertamento del credito e costituzione del titolo (ottenimento del decreto ingiuntivo) ed anche - con riferimento all’ordinanza della Cassazione – dopo la notifica dell’atto di precetto, che la giurisprudenza maggioritaria, tra l’altro, non ricomprende neppure tra gli atti dell’esecuzione.

Il quadro normativo va poi integrato con un altra importante previsione di legge.

Il comma 12 del nuovo art. 1129 c.c. recita espressamente che “*COSTITUISCONO, TRA LE ALTRE, GRAVI IRREGOLARITA’* (n.d.r.: che possono condurre alla revoca dell’amministratore da parte dell’autorità giudiziaria)*...omissis…6)QUALORA SIA STATA PROMOSSA AZIONE GIUDIZIARIA PER LA RISCOSSIONE DELLE SOMME DOVUTE AL CONDOMINIO, L’AVER OMESSO DI CURARE DILIGENTEMENTE L’AZIONE E LA CONSEGUENTE ESECUZIONE COATTIVA”*: riferimento, quest’ultimo, che sembra avvalorare la tesi sopra sostenuta.

Ne deriva che l’amministratore per andare esente da responsabilità deve non solo ottenere il decreto ingiuntivo (ex art. 63, primo comma, disp. att. c.c.) ma anche darvi esecuzione.

AVV. PIER PAOLO CAPPONI