

Spese condominiali non pagate: cosa rischia il proprietario moroso?

Il recupero dei crediti condominiali nei confronti dei condòmini morosi è una questione delicata e complessa, che richiede l'intervento dell'amministratore, del legale del condominio per rispettare la complessa procedura legale.

Il primo atto che, in tali ipotesi, viene compiuto è l'invio di un sollecito di pagamento, in quanto la lettera di messa in mora, nella maggior parte dei casi, può evitare un procedimento lungo e costoso dinanzi alla collaborazione del debitore. Si precisa che come confermato dalla Cassazione nella sentenza n. 21965 del 21 settembre 2017, le spese per le diffide ai condòmini morosi, a meno che non ci sia una deliberazione all'unanimità o una previsione nel regolamento contrattuale di condominio, non si possono addebitare ai condòmini morosi.

Nel secondo stadio del nostro intervento, intraprendiamo sistematicamente una fase di negoziazione con l'obiettivo di raggiungere una soluzione amichevole. Tale soluzione prevede la regolarizzazione delle quote a debito attraverso la pianificazione di un piano di rientro personalizzato. Questa strategia è adottata considerando le significative spese associate a procedure di decreto e pignoramento.

È nostra ferma convinzione che addivenire a un accordo bonario rappresenti la scelta più conveniente per il condominio, consentendo di evitare oneri aggiuntivi e dispendiosi associati a procedure giudiziarie. Il piano di rientro mira a soddisfare entrambe le parti coinvolte, assicurando una risoluzione equa e sostenibile della questione.

A seguito delle fasi di negoziazione, si procede con il decreto ingiuntivo e nei casi estremi con il pignoramento dei beni del proprietario moroso. Il pignoramento è un atto esecutivo che consente al creditore di aggredire i beni del debitore per soddisfare il proprio credito. Nel caso del condominio, il creditore è l'ente condominiale, rappresentato dall'amministratore, e il debitore è il condòmino moroso. Per avviare la procedura di pignoramento, è necessario ottenere prima un decreto ingiuntivo, che è un provvedimento del giudice che ordina al debitore di pagare entro un termine stabilito. Se il debitore non paga, il creditore può procedere al pignoramento dei suoi beni. Esistono tre tipi di pignoramento: mobiliare, presso terzi e immobiliare. Il pignoramento mobiliare consiste nel sequestrare e vendere all'asta i beni mobili del debitore, come oggetti di valore, elettrodomestici, auto, ecc. Il pignoramento presso terzi consiste nel bloccare e prelevare i crediti che il debitore ha nei confronti di terzi, come stipendi, pensioni,

conti correnti, ecc. Il pignoramento immobiliare consiste nel sequestrare e vendere all'asta gli immobili del debitore, come case, terreni, ecc.

Ogni tipo di pignoramento ha dei pro e dei contro, che dipendono dalla situazione specifica del debitore e dal valore dei suoi beni. In generale, il pignoramento mobiliare ha bassi costi, semplicità e rapidità, ma può incontrare problemi di impignorabilità, reperibilità e svalutazione dei beni. Il pignoramento presso terzi ha bassi costi e garanzia di realizzo in caso di crediti capienti, ma può incontrare problemi di limiti alla pignorabilità e di incertezza del recupero. Il pignoramento immobiliare ha alta probabilità di recupero anche in via transattiva, ma ha alti costi, lunghezza e difficoltà della procedura, soprattutto in caso di indivisibilità degli immobili, pertanto è necessario fare attente valutazioni di merito specifiche per ogni pratica.

Distinti saluti



Amministrazioni
Valverde S.r.l.