

Emergenza coronavirus e spese condominiali

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

Sull'intero territorio nazionale è vietata ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico, per tale motivo nei condomini bisogna evitare le aggregazioni nelle aree condominiali comuni e qualunque tipo di riunione o assemblea di persone.

Nessuna disposizione però prevede la sospensione del versamento delle rate condominiali, né peraltro è auspicabile o prevedibile un provvedimento normativo in tal senso, posto che si tratta di rapporti fra privati volti a garantire la gestione di beni comuni nell'interesse stesso dei soggetti che quelle somme sono tenute a versare.

In primo piano: EMERGENZA CORONAVIRUS

Coronavirus ed obbligo di pagare le quote condominiali

L'obbligo dei partecipanti al condominio di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune **trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio ex art. 1123, comma 1, c.c.**

Di conseguenza il condomino non può rifiutarsi di partecipare alle spese neppure qualora lamentasse la mancata sanificazione delle scale o dell'ascensore oppure scoprisse che tale operazione è stata compiuta in modo errato (da impresa non idonea): **in altre parole nessuna situazione di emergenza consente e legittima la sospensione delle rate già approvate.**

In ogni caso bisogna considerare che non sembra influire su tale obbligo il D.L. 18/2020 che all'art. 91 comma I ha inserito all'art 3 del D.L. 6/2020, convertito con L. 13/2020, il comma 6 bis, secondo cui il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, **anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.**

Il condomino infatti non è titolare di un diritto di natura contrattuale nei confronti del condominio e

l'obbligo di versamento delle quote condominiali è dovuta al fatto che è comproprietario delle parti condominiali (**non paga perciò in esecuzione di un obbligo contrattuale**).

La norma potrà invece trovare applicazione per i rapporti che riguardano il condominio e terzi fornitori (si pensi agli appalti in corso che abbiano visto i lavori sospesi con il conseguente maturare di **penali contrattualmente convenute**).

In questo senso viene innanzitutto in considerazione l'impossibilità della prestazione per causa non imputabile al debitore ovvero imputabile a forza maggiore o a caso fortuito.

Ciò si verifica non solo nel caso in cui il provvedimento dell'autorità abbia direttamente vietato l'attività in cui si concretizza l'adempimento dell'obbligazione, ma anche nei casi in cui **le limitazioni poste all'esercizio dell'impresa del debitore o di terzi abbiano impedito al primo di acquisire i mezzi necessari alla regolare esecuzione del contratto**. In ogni caso non si può escludere la morosità "involontaria", fenomeno che non dovrebbe mettere in pericolo forniture di energia elettrica, gas e acqua atteso che ARERA, (cioè l'Autorità Garante per l'energia reti e ambiente), ha **prorogato fino al 13 aprile 2020 il blocco anti- coronavirus di tutte le procedure di sospensione delle dette forniture** - per famiglie e imprese - avviato dallo scorso 10 marzo.

La rateizzazione del pagamento delle quote

L'art. 1130, n. 3, c. c. attribuisce all'amministratore il potere/dovere di provvedere alla riscossione dei contributi dai condomini.

Inoltre l'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, disciplina le modalità con le quali si deve procedere per recuperare le morosità condominiali e stabilisce che per il recupero forzoso dei contributi l'amministratore agisce in giudizio, senza necessità di ottenere l'autorizzazione dell'assemblea e depositando lo stato di ripartizione da questa approvato. Ciò significa che devono essere depositati agli atti del giudizio il **verbale assembleare** al quale è collegato **lo stato di riparto definitivo**.

Nessuna norma, quindi, consente all'amministratore di concedere la rateizzazione delle spese condominiali.

Nonostante le possibili difficoltà economiche è **inutile quindi chiedere all'amministratore delle facilitazioni** che permettano loro di rientrare del proprio debito tramite pagamenti in rate; né tale professionista può mettersi in situazioni di responsabilità che potrebbero portarlo alla revoca.

La facoltà di concedere dilazioni nei pagamenti della quota non compete quindi all'amministratore ma unicamente all'assemblea (Tribunale di Roma 13 settembre 2019).

A tal fine è necessario portare all'ordine del giorno la questione; successivamente nel verbale assembleare

dovranno essere indicati con chiarezza i termini essenziali per i versamenti dei ratei cui corrisponde una sospensione del recupero coattivo delle quote condominiali da parte del condominio.

In altre parole il condominio potrebbe rinunciare a richiedere un decreto ingiuntivo a condizione che il debitore continui a corrispondere le rate nei termini concordati. Alla prima inottemperanza l'amministratore, senza che vi sia un espresso incarico conferitogli dall'assemblea, deve chiedere il decreto ingiuntivo.

Coronavirus e modalità di pagamento delle quote condominiali

In un'apposita circolare del 28 marzo 2020 l'ABI ha ricordato che tutte le banche forniscono servizi disponibili online (**Internet e mobile banking**) per la gestione dei propri risparmi e investimenti, per effettuare operazioni sia informative (per esempio consultare il saldo di conto corrente, l'elenco dei movimenti registrati sul conto corrente o sul conto deposito) sia dispositive (per esempio **trasferimenti di denaro**, pagamento di tasse o utenze, ricarica della carta di credito prepagata, ricariche del cellulare).

Utilizzando quindi queste modalità è possibile pagare le quote condominiali.

Del resto, **anche via telefono**, il condominio può interagire con la propria banca tramite l'assistenza dedicata ai clienti (contact center) ed effettuare la maggior parte delle operazioni bancarie che non richiedono una diretta gestione del contante, cioè chiedere consulenza e assistenza, e, soprattutto, se ci si identifica con i codici personali, **eseguire pagamenti, trasferimenti di denaro** o ricariche. Le banche offrono supporto anche tramite email, chat e social media.

In ogni caso per eventuali inderogabili esigenze che richiedessero l'ausilio della filiale, ABI invita a telefonare alla propria banca per ricevere tutto il supporto necessario ed evitare assembramenti e fissare un eventuale appuntamento.

Meglio però evitare di recarsi nelle filiali bancarie, utilizzando i canali che non richiedono presenza fisica, ricorrendo magari all'aiuto di qualche condomino più esperto (e sempre nel rispetto del protocollo di sicurezza).

Del resto, ai sensi dell'art. 1129, comma 7, c.c., **l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi**, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, **su uno specifico conto corrente**, postale o bancario, **intestato al condominio**.

L'obbligo di utilizzazione del conto è rivolto all'amministratore e, dunque, non ai singoli condomini i quali potranno pagare le somme dovute (ad esempio le rate condominiali) anche mediante denaro contante, **soluzione però attualmente sconsigliata perché costringerebbe poi l'amministratore a versarle sul conto corrente**, affinché resti traccia del pagamento e dell'utilizzo futuro della somma stessa.

In ogni caso anche per i pagamenti “on line”, è necessario che, contestualmente al versamento delle somme dovute, il condomino specifichi la causale del pagamento. La dichiarazione così effettuata vincola l'amministratore nell'uso di quelle somme secondo quanto disposto.

Il recupero giudiziale delle quote condominiali

Il condomino “moroso recidivo” che pensa di poter sfruttare l'emergenza coronavirus per sottrarsi al pagamento delle spese condominiali non può pensare di contare sulla sospensione delle iniziative giudiziarie.

L'art. 83 D.L. 18/2020 infatti sospende unicamente i termini e la trattazione dei procedimenti non urgenti, mentre **non è affatto inibito il deposito di ricorsi per decreto ingiuntivo** (che può avvenire dinanzi al Tribunale in via telematica) anche se è prevedibile ancora una fase di difficoltà in fatto per la richiesta di copie in forma esecutiva (nulla vieta, tuttavia, di estrarre intanto dal fascicolo telematico copia non esecutiva mediante i poteri di certificazione del difensore e provvedere a notifica telematica o a mezzo posta al moroso).

Sotto diverso profilo occorre osservare che se un condominio fa eseguire il pignoramento del conto corrente di un condomino moroso, **la banca deve congelare una somma pari a debito e spese legali oltre ad ulteriore importo per le spese successive**. Questi importi sono “congelati”, sino a quando un giudice non potrà tenere l'udienza di assegnazione. Questo significa il condomino non ne può disporre; purtroppo però neppure la collettività condominiale potrà servirsene (ad esempio per pagare i fornitori).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/emergenza-coronavirus-e-spesse-condominiali/>