
Il recupero crediti degli oneri condominiali in mancanza dell'amministratore

di [Redazione](#)

Pubblicato il 24 Settembre 2016

Per i piccoli condominii non obbligati alla figura dell'amministratore può essere complesso rivalersi sui condòmini morosi per il recupero degli oneri dovuti e non saldati: una guida alle corrette procedure di recupero.

L'articolo 1129 comma 1 del Codice Civile innovato con la riforma condominiale ex Legge 11 dicembre 2012 n. 220 entrata in vigore il 18 giugno 2012 recante *"Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"* dispone che

"Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario".

Condominio senza amministratore

Nel caso del **condominio senza amministratore**, a chi compete l'iniziativa del recupero degli oneri condominiali nei confronti dei condòmini morosi? Quali sono le attività da porre in essere per il recupero dei crediti?

Preliminarmente preme precisare che la mancanza dell'amministratore e quindi del "legale rappresentante" così come inteso dal legislatore si manifesta quando i condòmini che detengono l'immobile non sono più di otto come previsto dal citato articolo 1129 ovvero in caso di amministratore dimissionario o di suo decesso mentre per i condòmini "minimi" nulla osta nominare l'amministratore pur in assenza di espresse disposizioni legislative.



Si evidenzia che con il termine **condominio "minimo"** originariamente erano definiti gli immobili composti da soli due proprietari ma nella prassi il concetto è applicato anche ai condomini detenuti da un numero di proprietari inferiore a otto.

La distinzione tra piccoli e grandi condomini non è sancita nel Codice civile ma risulta da un'interpretazione della dottrina e della giurisprudenza che ne hanno definito il regime giuridico.

Recupero di oneri condominiali per condomini senza amministratore

Premesso ciò, in risposta al primo quesito, se il condominio è senza amministratore perché trattasi di condominio costituito da un numero di proprietari inferiore a quanto stabilito dal citato articolo 1129 comma 1 così come modificato dal testo di riforma del condominio, per promuovere un'azione giudiziaria contro il condomino ovvero i condòmini morosi per il recupero degli oneri condominiali **è necessario che venga indetta un'assemblea affinché adotti la relativa delibera con la maggioranza di cui all'articolo 1136 comma 2 del Codice Civile.**

A tal proposito è necessario fare un distinguo con la situazione del condominio ove è invece presente l'amministratore perché in tal caso per quest'ultimo sussiste l'obbligo di attivarsi per la riscossione dei crediti senza dover prima chiedere l'autorizzazione all'assemblea.

In caso di assenza dell'amministratore, indipendentemente dai motivi suelencati, non trova applicazione l'articolo 65 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie perché la nomina del curatore speciale ai sensi dell'articolo 78 e seguenti del Codice di Procedura Civile è da intendersi nel senso che la richiesta di nomina può essere effettuata solo da un terzo estraneo alla vita del condominio e non da uno dei partecipanti.

Nel caso in cui quest'ultimo volesse difatti promuovere un'azione giudiziaria nei confronti del condominio può avvalersi delle disposizioni del novellato articolo 1129 comma 1 il quale dispone che se l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore vi provvedono uno o più condòmini o l'amministratore dimissionario con ricorso all'autorità giudiziaria.

L'articolo 65 delle disposizioni attuative del codice civile non trova applicazione neppure in caso di condominio con un numero di condòmini inferiore a otto perché se nel rispetto delle normative vigenti il condominio non è obbligato alla nomina dell'amministratore parimenti il terzo non potrà chiedere all'autorità giudiziaria la nomina del curatore speciale ed allo stesso modo il condomino che vuole adire le vie legali nei confronti del condominio non potrà chiedere la nomina dell'amministratore chiedendo l'applicazione dell'articolo 1129 comma 1 del Codice Civile.

In risposta al secondo quesito, per le attività da porre in essere per il recupero dei crediti nessuna differenza è rilevabile rispetto alla normale situazione in presenza di amministratore regolarmente eletto tantoché il legale incaricato della pratica utilizzerà la procedura ingiuntiva speciale prevista dall'articolo 63 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

Anche se la legge non lo richiede espressamente, prima di promuovere un'azione giudiziale ex art. 63 disp. att. c.c. è opportuno procedere preliminarmente con un'intimazione stragiudiziale di costituzione in mora del condomino moroso ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1219 del Codice Civile giacché tale manifestazione attesta la volontà del condominio di aver espletato ogni tentativo di risolvere bonariamente in via stragiudiziale la lite, comportamento che può essere oggetto di valutazione del giudice ai fini della condanna delle spese. Per ciò che concerne la procura alle liti da conferire ad un avvocato, solo nel caso di mancanza dell'amministratore, per evitare future contestazioni interne è opportuno, anche se non strettamente necessario, che il mandato sia sottoscritto personalmente dai condòmini.

Il ricorso per ingiunzione di pagamento può essere proposto al giudice competente ossia il Tribunale ovvero l'ufficio del Giudice di Pace a seconda del valore della causa e del luogo in cui è situato il

condominio anche se, una volta individuata l'autorità giudiziaria competente per luogo, considerati i tempi lunghi della giustizia è oramai indifferente adire il Tribunale piuttosto che il Giudice di Pace, figura istituita con l'intento iniziale di snellire e semplificare la soluzione dei contenziosi che ad oggi ha invece raggiunto i tempi biblici del Tribunale.

24 settembre 2016

Cinzia Celati