

4 MAGGIO 2017



SALA CONVEGNI "LIA VARESI" PRESSO ATC Corso Dante 14 10134 TORINO

▼
9,00
registrazione
partecipanti

▼
9,30
inizio
dei lavori

▼
10,00
tavola
rotonda

▼
12,30
domande

▼
13,30
termine
lavori



MOROSITÀ NEL CONDOMINIO: DEBITI E RECUPERO CREDITI, ASPETTI GIURIDICI E FISCALI

Moderatore Dott. **Saverio Fossati** giornalista - Il Sole 24 Ore

Saluti Dott. **Marcello Mazzù** - Presidente Atc Torino-Piemonte Centrale
Avv. **Erasmus Besostri** - Presidente Ape Torino-Confedilizia
Geom. **Tommaso Mongiovì** - Presidente Agiai
Geom. **Ilario Tesio** - Presidente Collegio Geometri di Torino
Avv. **Giorgio Spaziani Testa** - Presidente Confedilizia

**Interventi
tavola rotonda**

Avv. **Pier Paolo Bosso** - presidente Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta,
Coordinamento legali Confedilizia
Avv. **Annarosa Penna** - Coordinamento legali Confedilizia,
Responsabile legali APE Torino-Confedilizia
Avv. **Carlo Besostri** - Coordinamento legali Confedilizia,
Consulente legale APE Torino-Confedilizia
Avv. **Giorgio Amerio** - Consulente legale APE Torino-Confedilizia
Dott. **Prof. Eugenio Mario Braja** - Professore associato all'Università
degli Studi del Piemonte Orientale, dottore commercialista e revisore legale
Geom. **Giancarlo Carasso** - Responsabile commissione immobiliare Collegio Geometri
di Torino e amministratore condominiale
Geom. **Domenico Italia** - Segretario Nazionale Agiai e amministratore condominiale



Iscrizioni
convegno.torino@ilssole24ore.com

Informazioni
Paolo Ronchi - Marketing Ordini Professionali ed Enti Il Sole 24 ORE S.p.A.
tel. 02 3022 4972 mail paolo.ronchi@ilssole24ore.com

Riferimento commerciale
Ernesto Amadio - Agente Rete Legale - Il Sole 24 ORE Trading Network Spa
cell. 348 4107541 mail: ernesto.amadio@ilssole24ore.com

**Il convegno, gratuito, è stato accreditato da:
Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili DCEC di Torino
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati
di Torino e Provincia.
E' stato richiesto l'accredito
all'Ordine degli Avvocati di Torino**

TEMI DELLA TAVOLA ROTONDA

- ▼ La morosità soffoca il condominio: anche in conseguenza della crisi economica, sempre più spesso sia i condòmini proprietari che gli inquilini versano in ritardo, o non versano proprio, le loro quote di spese condominiali.
- ▼ Gli amministratori condominiali si trovano spesso in serie difficoltà nella gestione finanziaria del condominio e nel pagare i debiti contratti verso i fornitori dei servizi condominiali; partono così, sempre più spesso, azioni giudiziali di recupero dei crediti del condominio. Un contenzioso pesante e costoso per tutti.
- ▼ I condòmini in regola con i pagamenti sono esposti al rischio di dover anticipare, in tutto o in parte, le quote dovute da altri condòmini morosi per consentire la prosecuzione della vita condominiale, per le azioni giudiziali e per evitare la sospensione dei servizi essenziali come corrente elettrica, riscaldamento, acqua eccetera. Il “fondo speciale” per i lavori straordinari introdotto dalla riforma del condominio potrebbe però ridurre i problemi.
- ▼ I fornitori, spesso, devono sollecitare l'amministratore per il pagamento dei loro crediti ed esperire azioni legali verso il condominio, affrontando il problema della parziarietà o solidarietà delle obbligazioni condominiali. I soli strumenti a loro disposizione sono, l'azione verso i condòmini morosi segnalati dall'amministratore e la pignorabilità del conto corrente condominiale.
- ▼ L'orientamento tradizionale considera, però, ancora il condominio come “consumatore” nei rapporti contrattuali con le imprese ed i professionisti (rapporti da cui nascono debiti e crediti), con la conseguente applicabilità del codice del consumo e delle relative tutele a favore del condominio.
- ▼ La legge 220/2012 di riforma del condominio ha inteso responsabilizzare gli amministratori circa la necessità di provvedere in tempi rapidi al recupero degli oneri condominiali, obbligandoli all'avvio di azioni legali per il recupero forzoso dei crediti verso i morosi e disciplinando anche la sospensione dei servizi comuni condominiali suscettibili di godimento separato come forma di pressione verso i morosi.
- ▼ In materia condominiale, oltre al tradizionale decreto ingiuntivo e/o al giudizio civile ordinario, possono venire valutati piani di rientro concordati (anche nell'ambito dell'istituto recente della mediazione) e può operare il recente istituto della “negoziazione assistita”. La morosità condominiale è anche un problema nei passaggi di proprietà tra venditore e acquirente e nelle esecuzioni immobiliari.
- ▼ La morosità nel pagamento delle spese condominiali affligge, con caratteristiche diverse, anche l'edilizia residenziale pubblica.
- ▼ Su tali problemi influisce anche la morosità in aumento da parte dei conduttori nei rapporti di locazione, a cui potrebbe far fronte la normativa sulla “morosità incolpevole”. Permangono poi alcuni problemi in ordine all'obbligo di dichiarare i canoni di locazione non percepiti.