



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ANAPIC

# LA MOROSITA' NEL CONDOMINIO LE COMUNICAZIONI AI CREDITORI

**AVV. PAOLO BRECCIAROLI**

2 Luglio 2018

## L'individuazione del debitore

I soggetti obbligati al pagamento degli oneri di gestione sono i partecipanti al condominio – intesi quali formali intestatari dei diritti immobiliari che fanno parte dell'edificio -.

Si veda sul punto l'art. 1118, c. 2 c.c. per il quale *“Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni”*.

Sono escluse da questa ipotesi la rinuncia unilaterale all'impianto centralizzato per il riscaldamento (c.d. “distacco”), nonché la rinuncia al diritto esclusivo sul lastrico.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ANAPIC

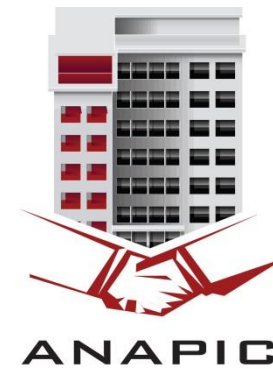
L'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni (art. 1118, c. 3, c.c.) ha natura di obbligazione "*propter rem*" (traducasi con "*a causa del bene*"). Si tratta di una obbligazione che si accompagna ad un diritto reale.

La connessione tra il diritto reale e l'obbligo (*propter rem*) si verifica per il solo fatto di essere proprietario (comproprietario, usufruttuario, ecc.) della cosa.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

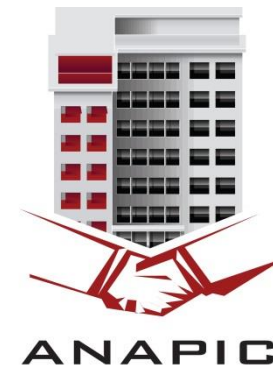


A questo punto si pone l'esigenza della concreta individuazione del debitore con riferimento al: **condomino apparente; usufruttuario e nudo proprietario; comproprietario pro indiviso; conduttore; acquirente e venditore.**



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Il condomino apparente**

Il debitore delle quote di spese è solo il reale e formale intestatario della porzione di piano compresa nell'edificio (***ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante munito di delega scritta*** – art. 67 d.a. c.c.).

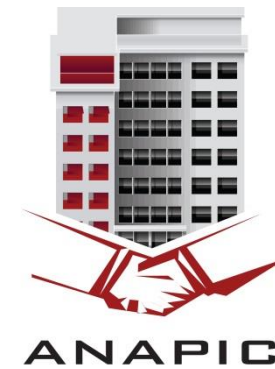
Conseguentemente non ha rilievo la figura del c.d. "condomino apparente" che si ha quando un soggetto ingeneri la convinzione di essere il reale proprietario partecipando, per esempio, alle assemblee, pagando, ricevendo la corrispondenza, pur senza essere l'intestatario della proprietà.

Secondo la Suprema Corte il principio dell'apparenza del diritto a tutela dell'affidamento del terzo in buona fede non è applicabile nei rapporti fra condominio e condomini (Cass. 25 gennaio 2007, n. 1627; Cass. 30 aprile 2015, n. 8824).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **L'usufruttuario e il nudo proprietario**

L'unità immobiliare può essere contemporaneamente intestata a due soggetti, all'usufruttuario e al nudo proprietario.

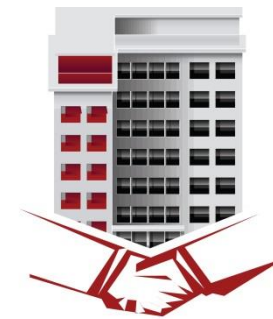
In tal caso ***“l'usufruttuario ... esercita il diritto di voto negli affari che attengono nell'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni”*** (art. 67 d.a. cc., c. 6).

Si veda anche l'art. 1004 c.c., per il quale: ***“le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario. Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione”***.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ANAPIC

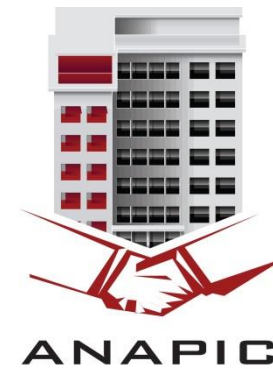
Quanto al proprietario, l'art. 67 d.a. c.c., c. 7 statuisce che "***nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta ai proprietari ...***".

E l'art. 1005 c.c. statuisce che: "***le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta. L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie***".



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Comunicazione dell'avviso di convocazione**

In presenza di usufruttuario e nudo proprietario, l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia a l'uno che all'altro, come disposto dall'art. 67 d.a. c.c., c. 7: ***"...l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario che al nudo proprietario"***.

## **Responsabilità in solido**

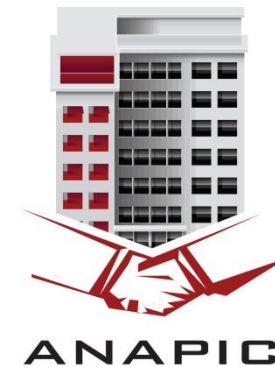
***"il nudo proprietario e usufruttuario, comunque rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale"*** (art. 67 d.a. c.c., c. 8).





ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



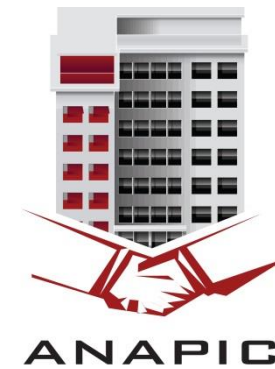
## **Indennità sui miglioramenti**

***Come statuito dall'art. 985 c.c.: "l'usufruttuario ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa. L'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti. L'autorità giudiziaria, avuto riguardo alle circostanze, può disporre che il pagamento dell'indennità prevista dai commi precedenti sia fatto ratealmente, imponendo in questo caso idonea garanzia".***



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## I comproprietari pro indiviso

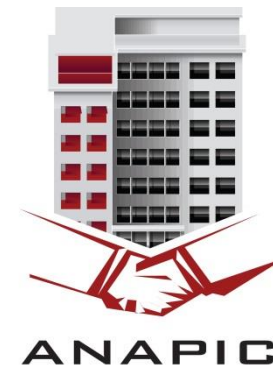
Due o più soggetti possono essere proprietari *pro indiviso*.

In tal caso in applicazione del principio espresso dall'art. 1294 c.c. che stabilisce: "***i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente***", i comproprietari sono tenuti solidalmente al pagamento della quota di oneri di gestione (Cass. 21 ottobre 2001, n. 21907; Cass. 4 giugno 2008, n. 14813).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



### **Comproprietà per successione *mortis causa***

Quando la comproprietà consegue a successione "*mortis causa*" e sussistono più eredi si applicano i seguenti articoli:

**art. 752 c.c.** per il quale: "*i coeredi contribuiscono tra, loro al pagamento dei debiti e pesi ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie*", salvo che il testatore abbia altrimenti disposto;

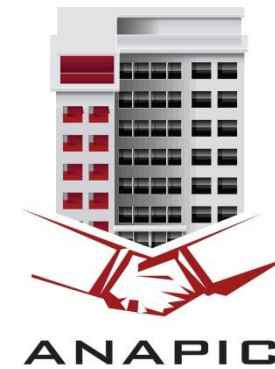
**art. 754 c.c.** che stabilisce: "*gli eredi sono tenuti verso i creditori al pagamento dei debiti e pesi ereditari personalmente in proporzione della loro quota ereditaria e ipotecariamente per intero*".

Il conflitto con l'art. 1294 c.c. che afferma la solidarietà dei comproprietari si risolve operando una scissione tra i debiti precedenti al momento della morte per i quali si applica gli artt. 752 e 754 c.c. (responsabilità dell'erede solo per la sua quota) e gli oneri successivi al momento della morte per i quali si applica l'art. 1294 c.c. che prevede la solidarietà per tutti gli intestatari (Cass. 21 ottobre 2011, n. 21907; Cass. 19 luglio 1999, n. 7682; Cass. 16 aprile 1994, n. 3600).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## Il conduttore

Come sopra affermato la riscossione degli oneri condominiali va effettuata nei confronti dei soli condomini intestatari (art. 1123 c.c. c. l, che dispone: ***le spese necessarie...sono sostenute dai condomini...***”).

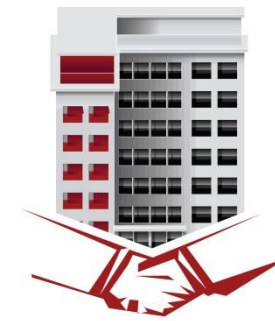
Da ciò consegue l'esclusione di un'azione diretta del condominio nei confronti del conduttore (Cass. 12 gennaio 1994, n. 246; Cass. 28 ottobre 1993, n. 10719; Cass. 14 luglio 1988, n. 4606).

In conclusione, solo il locatore/proprietario può agire direttamente contro il conduttore per il rimborso degli oneri accessori.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ANAPIC

## L'acquirente

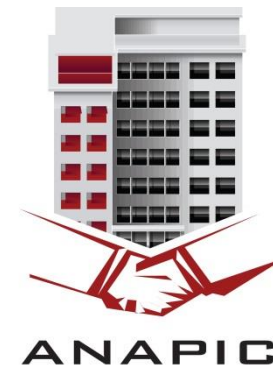
L'art. 63 d.a. c.c. stabilisce la ripartizione del debito per oneri tra il venditore e l'acquirente, come segue: *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Ciò significa che il condominio può chiedere, solidalmente, le spese relative agli ultimi due esercizi di gestione rispetto al momento della vendita sia al venditore che all'acquirente.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Attività approvata prima della vendita ma eseguita in un momento successivo**

Sugli oneri di una attività approvata prima della vendita ma eseguita successivamente vi sono diversi orientamenti.

Secondo un primo orientamento, l'onere grava su chi è condomino nel momento in cui si eseguono le opere. (Cass. 1 luglio 2004, n. 12013; Cass. 18 aprile 2003, n. 6323; Cass. SS. UU. 26 gennaio 2000, n. 857; Cass. 7 luglio 1988, n. 4467).

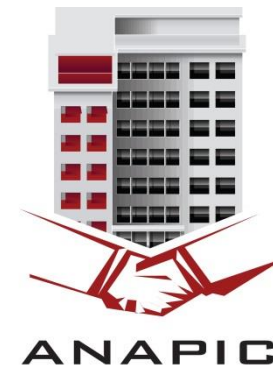
Un secondo orientamento, stabilisce che l'obbligo al pagamento delle spese sorge al momento della delibera dell'assemblea che le approva, che ha natura costitutiva dell'obbligo (Cass. 12 luglio 2011, n. 14309; Cass. 18 agosto 2005, n. 16975 e varie altre Cass.).

Vi è una terza opinione, per la quale, le spese di manutenzione ordinaria gravano su chi è condomino al momento dell'esecuzione dell'attività, mentre l'onere per le spese di manutenzione straordinarie gravano sul condomino al momento della delibera assembleare che costituisce momento costitutivo dell'obbligo.

Sul punto si attende un definitivo pronunciamento delle Sezioni Unite.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



## **Il venditore**

### **Trasmissione all'amministratore di copia autentica del rogito di vendita**

L'art. 63 d.a. c.c. stabilisce che: *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*.

Insomma, in tal caso, oltre all'acquirente per i costi generatisi successivamente al trasferimento della proprietà è responsabile solidalmente anche il venditore.

## **Ratio della normativa**

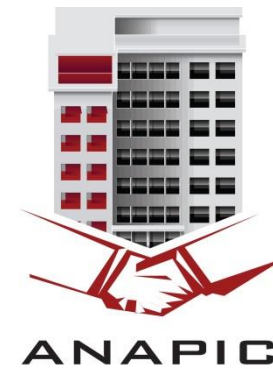
La ratio della normativa sta nell'interesse del legislatore che l'amministrazione del fabbricato abbia chiarezza in merito alle intestazioni formali delle proprietà.

Di qui il motivo della imposizione di un preciso obbligo succedente.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Legittimazione attiva dell'amministratore**

L'amministratore *pro tempore* quale rappresentante legale del condominio (salvo clausola limitativa del regolamento con riferimento di spesa) può agire direttamente proponendo ricorso (artt. 1130 c.c. e 1131 c.c.).

Statuisce infatti l'art. 1130 c.c. sulle attribuzioni dell'amministratore: "*l'amministratore ... deve: ... 3) riscuotere i contributi...*".

L'art. 1131 c.c. sulla rappresentanza, statuisce che: "*nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130...l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi*".

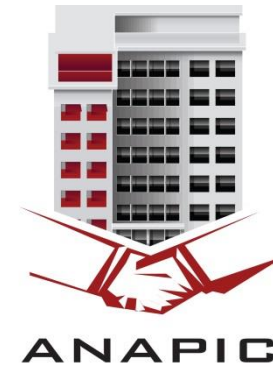
Si veda, ex multis Cass. 9.12.2005, n. 27292.





ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



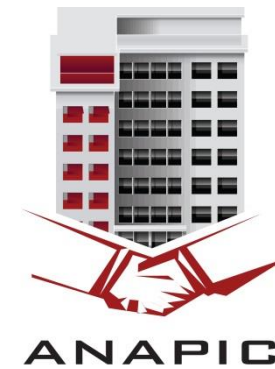
## **Supercondominio**

Nel caso del c.d. "*super condominio*" la legittimazione ad agire spetta esclusivamente al relativo amministratore specificamente nominato e non agli amministratori dei singoli edifici (Cass. 26.8.2013, n. 19558).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## Attivazione della riscossione

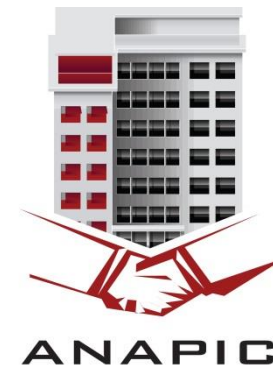
L'art. 1129 c.c., c. 9 statuisce che: ***“Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso”***.

Si veda anche l'art. 63 d.a. c.c., 1 comma, che recita: ***“per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione...”***.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Approvazione del bilancio**

Dispone l'art. 1130, c. 1, p. 10 che: ***"l'amministratore... deve:... 10 redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni"***.

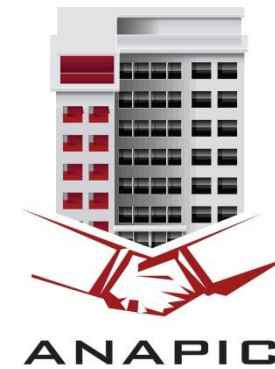
## **Legittimazione passiva del debitore**

Legittimato passivo rispetto all'azione di riscossione dei crediti condominiali è il proprietario della porzione di piano compreso nell'edificio.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Riscossione dei crediti**

La riscossione dei crediti è supportata da uno speciale procedimento monitorio che il codice civile prevede nell'art. 63 d.a. c.c., c. 1 che statuisce: ***“per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione...”***.

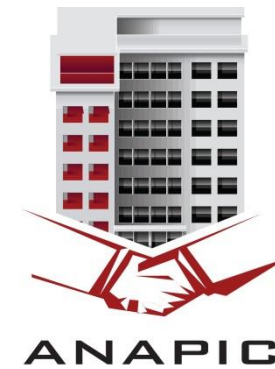
La norma è animata dalla evidente “ratio” di favorire la riscossione al fine di agevolare la sollecita acquisizione dei mezzi economici necessari per la gestione dell'edificio.

Il procedimento previsto dall'art. 63 d.a. c.c. consente al condominio di ottenere dal Giudice un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Titolo per la riscossione**

L'art. 63 d.a. c.c., c. 1, stabilisce che **titolo** (che corrisponde alla prova scritta ex art. 663 ss. c.p.p.) per la riscossione del credito è lo "*stato di ripartizione approvato dall'assemblea*".

Il predetto "*stato di ripartizione*" è costituito dai rendiconti approvati dall'assemblea nella forma di "*preventivo*" e "*consuntivo*" (ex multis Cass. 20.9.2013, n. 21650).

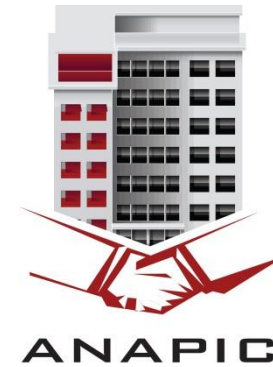
La riscossione deve avvenire in base all'ultimo rendiconto approvato (si fa riferimento al "*preventivo*" qualora non sia stato approvato il successivo "*consuntivo*").

Rimane inteso che non vi è limitazione nella qualità delle spese richieste in pagamento, sia che siano spese ordinarie che straordinarie (ex multis Cass. 9.12.2005, n. 27292).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



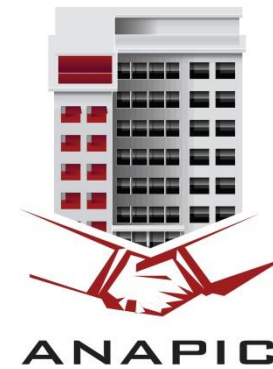
## **Delibera assembleare che approva una singola spesa**

Per la riscossione il "*titolo*" può essere rappresentato da una delibera assembleare che approva una spesa e ne individui le quote di ripartizione, da ripartire tra i singoli partecipanti.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Procedura di riscossione coattiva - opposizione**

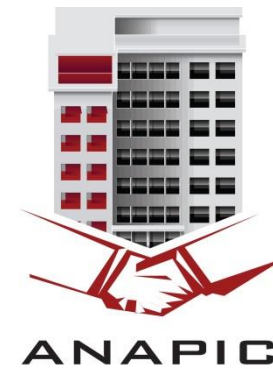
Può avvenire, tuttavia, che il singolo condomino, ricevuta la notifica del decreto ingiuntivo, ritenga di volerlo contestare in quanto recante poste non dovute.

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Autonomo giudizio di impugnazione**

Il condomino che contesta la validità delle delibere assembleari deve proporre un autonomo giudizio di impugnazione.

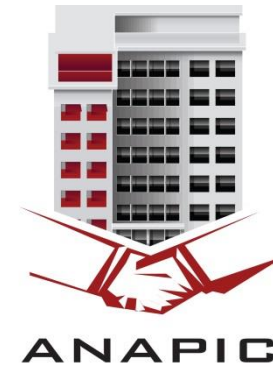
Ove quindi, tale domanda venga erroneamente proposta, il giudice chiamato a decidere l'opposizione deve dichiarare improponibile la domanda senza entrare nel merito della questione (Cass. 12 novembre 2012, n. 19605, nonché, da ultima Cass. 19 marzo 2014, n. 6436).





ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Contestazione dei conteggi dello stato di ripartizione e impugnazione delle relative delibere**

L'improponibilità dell'azione di opposizione sussiste anche qualora abbia ad oggetto la contestazione dei conteggi riportati nell'approvato stato di ripartizione.

Si afferma, infatti, che in tema di contestazione delle spese condominiali, il condomino non può, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, sostenere che i calcoli sono errati se non ha impugnato le delibere assembleari con cui sono stati approvati il bilancio preventivo o quello consuntivo (Cass. 19 dicembre 2012, n. 23447).

Ne consegue che, proprio in ragione della evidenziata diversità della materia del contendere, tra il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 cit. e quello di impugnazione della deliberazione condominiale in virtù della quale tale decreto è stato concesso, non esiste continenza, né pregiudizialità necessaria.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



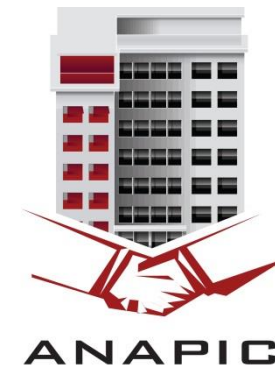
## **Sospensione della esecuzione della delibera assembleare condominiale e invalidità della delibera**

Qualora sia stata proposta opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve accoglierla quando la relativa delibera sia stata privata della sua efficacia, per essere stata l'esecuzione del provvedimento dell'assemblea condominiale sospesa dal giudice dell'impugnazione della delibera ai sensi del citato art. 1137 c.c., c. 2, o quando questi abbia con sentenza, anche se non ancora passata in giudicato, dichiarato l'invalidità della delibera stessa.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## La riscossione contro il condomino fallito

Può accadere che l'amministratore di condominio, all'atto della riscossione venga a conoscenza del fatto che quest'ultimo è stato oggetto di dichiarazione di fallimento.

La sentenza dichiarativa di fallimento si preoccupa di nominare il curatore fallimentare.

Conseguenze del fallimento del singolo condomino spiegano i loro effetti sull'attività di riscossione come segue:

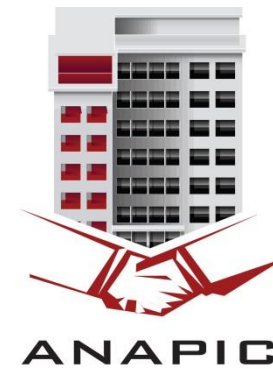
**crediti sorti anteriormente alla dichiarazione di fallimento e di natura chirografaria** (vale a dire, non assistiti da cause di prelazione, com'è normale per i crediti condominiali): per essi non v'è particolare problema all'ammissibilità del relativo inserimento al passivo fallimentare (Trib. Milano 27 luglio 1995; Trib. Milano 22 maggio 1995; Trib. Milano 23 luglio 1992) sede nel quale saranno coinvolti nella predetta liquidazione concorsuale;

**crediti maturati successivamente:** si goveranno della c.d. prededucibilità che comporta che detti crediti vengano soddisfatti in ragione di capitale, spese ed interessi con il ricavato della liquidazione del patrimonio del fallito.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## Le comunicazioni ai creditori

### Le comunicazioni dei dati dei "condomini morosi" e dei "condomini in regola"

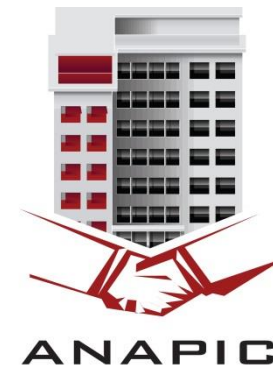
**L'art. 63 d.a. c.c., c. 1, dispone che: "...l'amministratore ...è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi".**

**Lo stesso articolo, al 2° comma dispone che: "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini.**



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



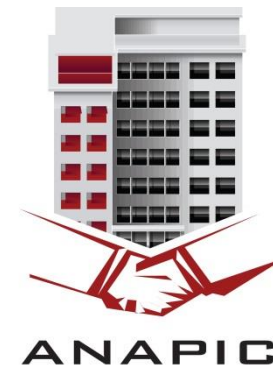
## Condomini quali condebitori

Il Condominio è un **ente di gestione senza personalità giuridica** per cui tutti i condomini debbono rispondere nei confronti dei creditori del condominio come disposto dall'**art. 1294 c.c.** per il quale: ***"i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente"***.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## Consenso e d.lgs 196/2003

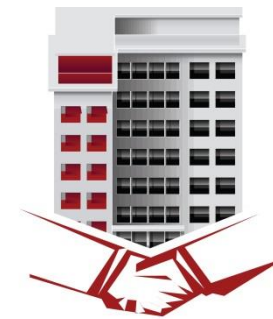
Ciò posto, ci si domanda **se sia lecita, senza consenso dei condomini** la predetta comunicazione dell'**amministratore** ai **terzi creditori**.

La risposta comporta un "***distinguo***" tra le comunicazioni ai terzi creditori dei dati relativi ai **condomini morosi** e le comunicazioni dei dati relativi ai **condomini "in regola"**.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ANAPIC

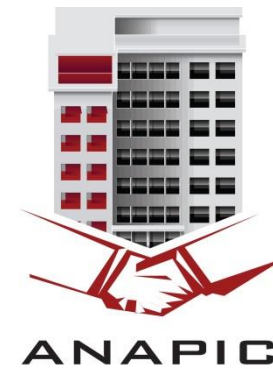
Per la liceità, infatti, della comunicazione ai terzi creditori dei dati relativi ai **“condomini morosi”**, l’amministratore non ha bisogno del **consenso** in forza delle prime due cause di esonero contemplate dall’**articolo 24, let. f) d.lgs 196/2003**, che recita: **“il consenso non è richiesto ...quando il trattamento ...è necessario ai fini di far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria...”**.

L’informazione, invece, al creditore dei nomi e delle quote dei condomini **“in regola”** impone il **consenso ex art. 23 d.lgs 196/2003** che dispone: **“il trattamento di dati personali da parte di privati o di enti pubblici economici è ammesso solo con il consenso espresso dell’interessato”**.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## **Litisconsorzio necessario**

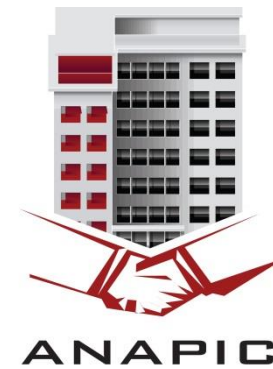
La **legittimazione derivativa del terzo** ad agire nei confronti dei condomini morosi comporta a norma dell'**art. 2900 c.c., c. 2**, la **citazione in giudizio** anche dell'amministratore del condominio al quale, intende surrogarsi, stante il **litisconsorzio necessario** fra **creditore**, **condomino inadempiente** e **condominio**.





ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## Conseguenze dell'inerzia dell'amministratore nella riscossione forzosa (art. 1129 c.c., c. 9 e c. 12, n. 6) (e art. 63 d.a. c.c., c. 1)

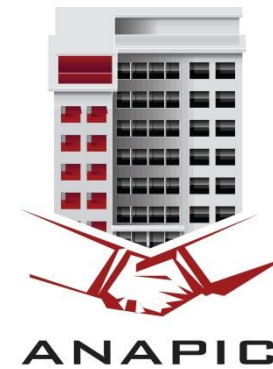
L'inerzia dell'amministratore nella riscossione forzosa:

- costituisce **presupposto** indispensabile per l'esercizio dell'**azione surrogatoria** da parte del **terzo creditore** nei confronti dei **condomini morosi**;
- costituisce ***grave irregolarità*** anche ai fini della revoca giudiziale dell'amministratore.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Recita infatti l'art. 1129 c.c., c. 9: ***“... l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63, c. 1, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”.***



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



ANAPIC

Lo stesso articolo, al comma 12, n. 6 recita:  
***“costituiscono ... gravi irregolarità: ... 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”;***  
costituisce una responsabilità dell’amministratore nei  
confronti del terzo creditore.