

Quote condominiali non pagate: l'amministratore deve agire entro sei mesi, lo dice il Codice civile

L'amministratore di condominio è obbligato a recuperare le quote non versate dai condomini morosi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui il credito è maturato. Se non interviene in questo periodo, rischia di essere considerato negligente nei suoi doveri, a meno che l'assemblea non lo esoneri esplicitamente. Questo obbligo è previsto dall'articolo 1129 del Codice Civile, come modificato dalla legge 220/2012.

Per ottenere il pagamento, l'amministratore può avvalersi del decreto ingiuntivo, una procedura rapida che consente di rivolgersi direttamente al giudice per ottenere un ordine di pagamento, a condizione che il credito sia documentato. Una volta emesso il decreto, il debitore ha 40 giorni per opporsi; in caso contrario, il provvedimento diventa definitivo e può portare al pignoramento dei beni.

Nel caso dei crediti condominiali, l'amministratore può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, anche in presenza di un'opposizione del debitore. Questo è possibile grazie a quanto stabilito dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, che consente di avviare direttamente le procedure di pignoramento.

Inoltre, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, l'amministratore può sospendere i servizi comuni ai condomini morosi che non abbiano saldato le quote per almeno sei mesi e deve segnalare ai creditori del condominio i nominativi di chi è responsabile del mancato pagamento.

Infine, chi acquista un immobile in condominio è tenuto a saldare le quote arretrate dell'anno in corso e di quello precedente. Anche il venditore resta responsabile in solido con l'acquirente fino alla comunicazione ufficiale del trasferimento all'amministratore, come previsto dalla normativa vigente.

Per maggiori informazioni, segui i nostri social:

KC | KREA & CO



[Facebook](#), [Instagram](#), [TikTok](#)

[Facebook](#), [Instagram](#), [TikTok](#)

CICAS Italia in collaborazione con La redazione di Krea & Co