



Laic

Lega Amministratori Immobiliari Condominiali

Avv. Lorenzo Cottignoli

**Questioni giurisprudenziali,
criticità e tecniche operative
per il recupero del credito in condominio**

Convegno Quotidiano del Condominio
SAIE Bologna – 18 ottobre 2018

La strategia: preanalisi e raccolta informazioni



- 1) Fisiologia e patologia dell'azione
- 2) Raccolta informazioni: notizie e documenti (Registro Anagrafe)
- 3) Visure ipocatastali – PRA – CCIAA



- 4) Verifica Istituto di Credito di provenienza pagamenti
- 5) Col titolo: Centro per l'Impiego
- 6) Col titolo: Anagrafe Tributaria (locazioni, redditi, etc.)



Azionare in giudizio...



...o in Mediazione?

(Presso OdM che tratti la materia)



- 1) Interruzione dei termini di prescrizione
- 2) Previene opposizione a D.I.
- 3) Preserva «interesse alla relazione»



- 4) Estensibile a tutti i condomini
- 5) Estensibile ad altri temi: regolamento contrattuale, tabelle millesimali, lavori straordinari, cessione diritti reali, etc.





Questioni giurisprudenziali



Lega Amministratori Immobiliari Condominiali

Questioni giurisprudenziali

***Solidarietà e parziarietà nelle
obbligazioni condominiali***
legaamministratori.it/sentenze



Cass. Civ. SS.UU.
n. 9148/2008

Cass. SS.UU. 9148/08

«La responsabilità dei condomini è retta dal **criterio della parziarietà**, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote»

Art. 63 co. 2 disp. att. c.c.

«I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini.»

Sospensione dei servizi comuni **legaamministratori.it/sentenze**



Ordinanza 15.9.17
Trib. Bologna
Ordinanza coll.
3.4.18 Trib. Bologna

Si ringrazia: www.giuraemilia.it

Ordinanza 15.9.2017 Trib. Bologna

Domanda: distacco riscaldamento, acqua e antenna TV

- 1) Riconoscimento morosità ultrasemestrale e godimento separato dei servizi comuni
- 2) Distinzione tra servizi essenziali e non essenziali: tutela del diritto alla salute
- 3) Riferimento a contrasto in dottrina e giurisprudenza di merito
- 4) Riferimento al DPCM 29.8.2016: 50lt/die

-> RIGETTO

Ordinanza Coll. 3.4.2018 Trib. Bologna

Questione di legittimità costituzionale art. 63 co. 3 disp. att. c.c. in relazione all'art. 32 Cost.

1) La tutela del diritto alla salute del debitore inadempiente obbligherebbe il condominio a sostenere costi di consumo acqua in via solidale o a sopportare il distacco delle utenze: compromissione del diritto alla salute degli altri Condomini

(segue)

2) DPCM 29.8.2016 si riferisce solo a servizio idrico (no energia elettrica o gas) e solo per «documentato stato di indigenza»: onere probatorio a carico del debitore (contumace)

3) Sussistenza del *fumus* e del *periculum*

-> ACCOGLIMENTO

Responsabilità dell'Amministratore per mancato recupero del credito

legaamministratori.it/sentenze



Cass. Sez. VI
Ord. n. 24920 20.10.2017

Cass. Sez. VI Ord. n. 24920 del 20.10.2017

- 1) Mancata azione giudiziale di recupero del credito
- 2) Invio lettere di diffida e messa in mora
- 3) Mancato pagamento polizza condominiale
- 4) Incendio del tetto
- 5) Azione per responsabilità contrattuale e risarcimento del danno

Cass. Sez. VI Ord. n. 24920 del 20.10.2017

(segue)

- 6) Obbligo della diligenza del buon padre di famiglia
- 7) Ha facoltà e non obbligo («può ottenere» art. 63 disp. att. c.c.) di richiedere un provvedimento di ingiunzione
- 8) E' da ritenersi sufficiente la messa in mora dei debitori

-> la Corte respinge il ricorso del Condominio



Laiaic

Lega Amministratori Immobiliari Condominiali

Sede Nazionale: Bologna – Via G. Marconi, 5

Numero Verde

800 134 955

www.legamministratori.it

info@legamministratori.it