



## IL RECUPERO CREDITI CONDOMINIALI

La crisi economica ha causato negli ultimi tempi notevoli difficoltà per i condomini ad adempiere al pagamento in tutto o in parte delle rate condominiali.

L'amministratore di condominio deve quindi gestire i conti condominiali trovandosi quotidianamente ad inventarsi soluzioni per recuperare i crediti del condominio.

### ➤ **Quando sorge l'obbligo del condomino di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni ed i servizi condominiali?**

L'obbligo del condomino di corrispondere la propria quota sorge con la delibera di approvazione dei bilanci ovvero in conseguenza di delibere straordinarie per necessità impreviste, secondo le ripartizioni e le rateizzazioni ivi stabilite.

### ➤ **L'amministratore di condominio ha il potere e l'obbligo di agire celermente per recuperare le spese condominiali?**

L'amministratore ai sensi dell'artt. 1130, 1133, 1129 co. 9 Cod. Civ. può promuovere direttamente le azioni legali contro i condomini morosi, senza necessità di una preventiva delibera assembleare, anche se l'assemblea è necessaria quanto meno per lo stanziamento di fondi straordinari per le spese legali.

## IL NOSTRO PIANO D'AZIONE

Il recupero dei crediti condominiali in sofferenza è gestito dallo **STUDIO LEGALE BERTAGGIA** con i propri professionisti legali seguendo un metodo operativo in grado di ottimizzare i risultati, minimizzare le spese ma soprattutto fare in modo che l'amministratore di condominio non sia impegnato in personali solleciti per recuperare il credito o in valutazioni tecnico-giuridiche che non gli competono, proprio per il suo stesso interesse e per quello del condominio.



La procedura per il recupero dei crediti condominiali si suddivide in:

### **FASE EXTRAGIUDIZIALE**

L'amministratore di condominio comunicherà gli insoluti allo Studio il quale metterà in mora il condomino, inviandogli una raccomandata a/r ed avvertendolo che in difetto si procederà al recupero del credito per via giudiziaria.

Decorso inutilmente tale termine, di regola 7 giorni, verranno effettuati solleciti telefonici per addivenire al recupero. Il tentativo extragiudiziale del recupero del credito si esaurirà in giorni 30 da ricevimento della pratica.



## FASE INGIUNTIVA E/O DI MERITO

La via giudiziaria più immediata è quella di ottenere l'emissione di un *decreto ingiuntivo* nei confronti del condomino moroso ai sensi dell'art. 63, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Per ottenere tale decreto è necessario il deposito di un ricorso con l'allegazione della delibera di approvazione del consuntivo e/o preventivo e del riparto delle spese.

Il tempo per ottenere il decreto ingiuntivo è genere di circa 15/20 gg.

Il decreto ingiuntivo conterrà l'ordine di pagare immediatamente il capitale scaduto, gli interessi e le spese legali del procedimento avvertendo il debitore che in difetto si procederà nei suoi confronti esecutivamente, ossia al recupero coattivo del credito. Normalmente, infatti, il decreto viene dichiarato provvisoriamente esecutivo, il che consentirà di iscrivere cautelativamente *ipoteca giudiziale* sull'immobile del debitore, nonché di avviare immediatamente la fase esecutiva. Ottenuto il decreto ingiuntivo, lo Studio provvede a notificarlo al debitore, che ha 40 gg. di tempo dall'avvenuta notifica per proporre "opposizione". L'opposizione è lo strumento giudiziario che l'ordinamento mette a disposizione del debitore per contrastare il decreto ingiuntivo, se lo ritiene ingiusto.

Decorsi i 40 giorni dalla notifica al debitore senza che vi sia stata opposizione al provvedimento, lo Studio provvede a notificargli un secondo atto di intimazione, detto "atto di precetto", a mezzo del quale si ingiunge nuovamente al debitore il pagamento del *quantum* dovuto, oltre le spese legali, entro 10 gg. dalla notifica.

Se viene fatta opposizione si instaura un giudizio ordinario che richiede tempi e costi più lunghi e la sospensione dell'esecutività del provvedimento ingiuntivo.

## FASE ESECUTIVA

In caso di mancato adempimento del debitore al pagamento di quanto dovuto al condominio è la volta dell'azione esecutiva sul patrimonio del debitore al fine di soddisfare le ragioni creditorie contenute nel titolo esecutivo (decreto ingiuntivo esecutivo o sentenza). I procedimenti di esecuzione forzata che lo Studio intraprenderà, all'esito della valutazione di solvibilità del debitore, sono l'esecuzione *immobiliare* (pignoramento, messa all'asta e vendita di beni immobili del debitore), l'esecuzione *mobiliare* (pignoramento e vendita di beni mobili, auto, ecc. ...) e quello del pignoramento *presso terzi* (apprensione ed assegnazione di somme che spettano al debitore da parte di terzi, come ad esempio datori di lavoro, committenti, banche, ecc. ...).

## INFORMAZIONI DI SOLVIBILITA' DEL DEBITORE

Considerando che per la fase ingiuntiva ed esecutiva l'Amministrazione dello Stato richiede alte spese, è indispensabile una specifica indagine da parte di società investigative volta alla scoperta di beni utilmente pignorabili esistenti in capo al debitore; informazioni che supporteranno complessivamente e con maggiore incisività il piano d'azione per perseguire concrete prospettive di positivo realizzo del credito.

## IL TARIFFARIO DELLO STUDIO LEGALE BERTAGGIA

I costi per ogni fase verranno di volta in volta predeterminati con facilità e precisione offrendo all'amministratore e al condominio la possibilità di stanziare a bilancio un fondo adeguato per gli interventi contro i condomini morosi, evitando perdite di tempo, delibere di approvazione e reperimento straordinario di fondi ma soprattutto sorprese inaspettate.

[AGIRE CON TEMPESTIVITA' PER EVITARE IL RISCHIO DI UNA DEFINITIVA INSOLVENZA DEL DEBITORE](#)