

Condominio, Covid-19 e riscossione delle quote condominiali

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 23 MARZO - A causa del COVID-19 il Governo italiano ha disposto che, in tutta Italia, ci si può spostare solo per validi motivi: lavoro, salute e necessità. Conseguentemente, per evitare di incorrere in morosità condominiale, cosa possono fare i condomini?

Innanzitutto occorre dire che tra le attribuzioni dell'amministratore di Condominio rientra anche quella, ex art. 1130 c.c., di riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. Tale previsione va letta unitamente alle novità introdotte dalla Riforma del 2012, in particolare nella parte in cui ha introdotto l'obbligo per l'amministratore di aprire e utilizzare un conto corrente intestato al Condominio per garantire la tracciabilità delle operazioni. Infatti, l'amministratore, ai sensi dell'art. 1129, comma 7, c.c., è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al Condominio.

•

Tale obbligo è, pertanto, rivolto all'amministratore e non ai singoli condòmini i quali potranno pagare le quote condominiali anche mediante denaro contante, ma sarà onere dell'amministratore versarle sul conto corrente condominiale affinché resti traccia del pagamento e dell'utilizzo futuro della somma stessa. Orbene, in un momento delicato come quello che stiamo attraversando, appare ancora più utile l'utilizzo delle recenti tecnologie, quali la home banking, cioè quella tecnica che

permette di accedere al proprio conto corrente (bancario o postale) dal proprio computer o dal proprio cellulare ed effettuare qualsiasi tipo di operazione bancaria, come bonifici o pagamento di bollettini postali ecc.

Occorre precisare che, in caso di bonifico, tramite l'utilizzo di strumenti online (come ad esempio l'uso della propria home banking) ciò che viene consegnato al condomino adempiente al pagamento è una ricevuta di bonifico ma non una ricevuta di avvenuta consegna del denaro. In questo caso, dal momento che soltanto la ricevuta rilasciata dal creditore (amministratore), che agisce come rappresentante del Condominio, costituisce la prova dell'avvenuto incasso, il condomino ha sempre diritto a richiedere la ricevuta dell'avvenuto pagamento. Naturalmente, è importante che, per tale operazione, il condomino, contestualmente al versamento del denaro, specifichi la causale del pagamento. In mancanza di una precisa imputazione della quota ad una determinata spesa, questa somma, andrà imputata innanzitutto ad un debito scaduto, se esiste; in caso di più debiti ugualmente onerosi, a quello più vecchio; se non esistono debiti scaduti o garantiti, il pagamento andrà riferito in maniera proporzionale ai vari debiti condominiali.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/condominio-covid-19-e-riscossione-delle-quote-condominiali/119887>

