

L'amministratore di condominio non è obbligato a fare i decreti ingiuntivi ai morosi. Lo dice la Corte di Cassazione

L'attività di recupero crediti in condominio può concretarsi con l'invio delle diffide al pagamento per le quote scadute

La Corte di Cassazione, con **Ordinanza nr 24920 del 20 ottobre 2017**, ha scandito il contenuto dell'attività del recupero dei crediti, imputata, in termini di attribuzioni, alla figura dell'amministratore del condominio degli edifici.

I Giudici di legittimità hanno stabilito, in particolare, che l'amministratore non è obbligato a ricorrere al [decreto ingiuntivo](#) per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini morosi; o meglio, ***l'amministratore assolve agli obblighi del proprio mandato***, con la diligenza professionale del caso, ***quando si sia adoperato semplicemente alla costituzione in mora, ai sensi dell'articolo 1229 codice civile (cioè inviando una lettera di sollecito di pagamento), nei confronti di chi vi dà causa.***

La conseguenza, sotto il profilo concreto ed operativo? Ebbene: *nel caso in cui le casse siano vuote e l'amministratore non è in grado di pagare la polizza assicurativa, a quest'ultimo, a posteriori, non potrà attribuirsi alcuna responsabilità professionale di sorta.*

Il fatto. Il Tribunale di Terni ha accertato la responsabilità di Tizio per inadempimento degli obblighi derivanti dal mandato, a causa del tardivo pagamento del premio della polizza assicurativa.

La Corte di Appello di Perugia ha accolto le domande contenute nell'atto con cui l'amministratore ha impugnato la superiore sentenza, dichiarandolo esente da ogni responsabilità contrattuale.

L'accertata mancanza di fondi nelle casse condominiali era stata determinata proprio dalla morosità dei condòmini, ma – secondo il giudice di secondo grado - l'amministratore non è tenuto ad anticipare le somme occorrenti per il pagamento della polizza assicurativa nè è obbligato a ricorrere alle procedura monitoria per esigere i pagamenti delle quote.

Il Condominio ha impugnato la Sentenza della Corte di Appello avanti la Corte di Cassazione, insistendo nella richiesta di attribuzione della responsabilità in capo all'ex amministratore per violazione dell'obbligo di diligenza del buon padre di famiglia. La causa è così pervenuta avanti la Corte di Cassazione.

Il provvedimento giudiziale. L'amministratore ha nei riguardi dei partecipanti al condominio una rappresentanza volontaria, in mancanza di un ente giuridico con una rappresentanza organica.

Ciò vuol dire che i poteri di cui egli dispone sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'articolo 1131 codice civile, sia dal regolamento di condominio sia dall'assemblea dei condòmini (in punto, cfr, Cassazione civile 8339/2014; 14589/2011).

Nell'esecuzione delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'articolo 1710 codice civile.

Nel caso trattato, la Corte d'Appello ha accertato che l'amministratore nel periodo di gestione in disamina aveva più volte sollecitato, anche per iscritto, i condòmini morosi al versamento delle

quote condominiali, avendo egli la facoltà e non l'obbligo di ricorrere all'emissione di un decreto ingiuntivo nei riguardi dei predetti.

Conclusioni. La deduzione riportata dalla Corte di merito, in ordine alla carenza di responsabilità in capo all'amministratore che non procedere con i decreti ingiuntivi al recupero delle somme necessarie per il pagamento della polizza assicurativa, è stata ritenuta corretta da parte del giudice di legittimità.

A tal fine è stato richiamato l'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile; il quale non prevede un obbligo in capo chi svolge il mandato di amministratore del condominio degli edifici, ma solo una facoltà di agire in via monitoria contro i condòmini morosi (*"può ottenere decreto di ingiunzione..."*).

La Corte di cassazione ha, quindi, precisato che non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione nell'obbligo di diligenza da parte dell'amministratore per essersi comunque attivato nella raccolta dei fondi, avendo comunque messo in mora gli inadempienti.

In altri termini, il principio affermato – da potersi estendere in via generale e fatti salvi ulteriori preclusioni previste in seno al regolamento interno - è quello per cui ***l'amministratore non è tenuto ad anticipare le somme occorrenti per il pagamento della polizza assicurativa nè è obbligato a ricorrere alle procedura monitoria per esigere i pagamenti delle quote.***