



**Rag. MASSIMO ZANIBONI**  
AMMINISTRAZIONI e CONSULENZE CONDOMINIALI

Via Yuri Gagarin 5 40131 Bologna Tel.-Fax 051/ 634.69.16 Cell.338.8783611 Cod.Fisc. ZNBMSM43T26A944T P.Iva 04152210375  
Email: info@amministrazioni-zaniboni.it - Pec.: zaniboni@nttpec.com - Web: www.amministrazioni-zaniboni.it Associato A.N.A.C.I. N.4462

## **INFORMATIVA – Gennaio 2012**

### **CONDÒMINI MOROSI, CHE FARE**

In questi ultimi mesi la Cronaca di Bologna ha pubblicato nomi di amministratori che hanno truffato i condòmini. Sicuramente hanno dato un cattivo esempio e non si possono assolutamente scusare.

Bisogna però riflettere su un argomento annoso, che coinvolge tutti gli amministratori, su come gestire i conti correnti condominiali, quando si devono pagare i fornitori e non ci sono sufficienti fondi per farlo.

Per poter funzionare in modo corretto senza problemi economici, il primo elemento essenziale è il rispetto della scadenza delle rate condominiali. Spesso ci si imbatte con condòmini che versano acconti, o versano le rate con notevole ritardo ed altri addirittura non versano nulla. Tutto questo porta all'imbarbarimento dei condominii e certi amministratori per ovviare a ciò, prestano di tasca loro somme a volte elevate, altri invece staccano assegni da altri condominii a favore di questo o di quel condominio in difficoltà. Tutto questo non accade nella mia gestione, poiché quegli amministratori che ho citato, i primi troppo zelanti e i secondi fuori dalla legge, non si azzardano a mettere in mora i condòmini morosi perché temono di non essere più riconfermati. Io mi attengo al Codice Civile, se un condòmino non versa le rate, devo metterlo necessariamente in mora, salvo casi umani eccezionali, che si valuteranno insieme.

Se inadempiente è l'inquilino, va messo in mora il proprietario dell'immobile, perché l'amministratore non ha alcun potere/dovere nei confronti degli inquilini, in quanto il rapporto contrattuale è solo con i proprietari.

Se, nonostante il sollecito in mora, non provvedessero a saldare le rate, l'amministratore dovrà incaricare un avvocato per fare decreto ingiuntivo nei loro confronti. Contemporaneamente dovrà predisporre una rata integrativa, da mettere provvisoriamente a carico degli altri condòmini, in attesa del recupero credito, i quali la dovranno versare entro i termini indicati, onde evitare che il conto corrente del condominio resti scoperto.

Come vedete, sono spese e arrabbiate che nessuno vuole e quindi si auspica che i condòmini e gli inquilini sopra descritti, imbocchino una nuova strada, quella della correttezza, anche e perché no, nei confronti dei loro vicini.

*Cordiali saluti.*

  
**Rag. Massimo Zaniboni**  
