

Come affrontare il ritardo nel pagamento delle spese di condominio

Publicato: Domenica 19 Novembre 2023



Il ritardo nei pagamenti delle spese di condominio è un problema molto diffuso. E' una delle tipiche gatte da pelare che l'amministratore è chiamato a risolvere, a tal punto che molti software di gestione per condominio sono pensati anche e soprattutto per farvi fronte.

Ne parliamo qui, ragionando sul rischio di ritardo nei pagamenti e illustrando le azioni che un buon amministratore dovrebbe intraprendere. Infine, descriveremo il ruolo che un **software di gestione per condominio gratuito** o meno che sia può giocare nella risoluzione di queste controversie.

Pagamenti in ritardo, un problema diffuso

Quello dei pagamenti in ritardo è un problema comune. I casi vanno analizzati uno per uno, ma alcune dinamiche spiegano il fenomeno. Il riferimento è alle crisi economiche che ormai si succedono con una certa regolarità, anche a stretto giro. La crisi del 2008 prima, quella derivata dalla pandemia di Covid poi, e ora l'aumento *monstre* dell'inflazione **hanno ridotto la capacità dei condomini** di far fronte alle spese. Ciò riguarda certo i privati cittadini, ma riguarda soprattutto le attività commerciali, che di base sono costretti a gestire costi importanti. Non è un caso che una quota consistente dei "morosi" sia rappresentata proprio da negozi, uffici etc.

Il ritardo nei pagamenti delle spese condominiali è un problema grave, che può rompere gli equilibri in

condominio e causare danni a tutti i condomini. In primis, perché priva il condominio delle risorse economiche necessarie alla fruizione dei servizi e allo svolgimento delle normali attività di manutenzione. Secondariamente, perché causa un inasprimento del clima, fa sorgere tensioni e innesca non di rado dei pericolosi litigi.

Tutto ciò è ovviamente un problema dell'amministratore, che è la figura deputata alla gestione delle parti comuni e al rispetto del regolamento il quale, ovviamente, contempla il pagamento puntuale delle spese condominiali. Le frecce al suo arco però non sono poche. Ne parliamo nel prossimo paragrafo.

Cosa può fare l'amministratore

Di base, l'amministratore gode di un buon margine di movimento per *costringere* i condomini a pagare le spese condominiali. Può prodigarsi nella *moral suasion*, ovvero convincere i morosi con le buone, magari prospettandogli cosa spetta loro dal punto di vista legale. Soprattutto, può procedere per via giudiziale, chiedendo al giudice un decreto ingiuntivo, strumento che è già esecutivo.

Per inciso, la richiesta dev'essere inoltrata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio. Trascorsi i sei mesi (o più), e giunto così alla fine dell'esercizio, l'amministrazione può addirittura **sospendere l'erogazione di alcuni servizi**. Può privarlo dell'accesso alla palestra condominiale, laddove presente, può vietargli l'uso dell'ascensore, può interrompere la fornitura del Wi-Fi- Può persino agire sui servizi essenziali, come acqua luce e riscaldamento. In questo caso, però, si parla di limitazione, non di sospensione *totale*.

Va detto che il ricorso alle vie legali da parte dell'amministratore non è vincolato al parere dell'assemblea. Insomma, è nei suoi poteri procedere contro i morosi.

In ogni caso, siamo nella sfera del diritto-dovere. L'amministratore *può* intraprendere le azioni che abbiamo descritto, ma in un certo senso *deve*. Se non lo fa, rischia il "posto". I condomini potrebbero chiamare in causa il comma 9 **dell'articolo 1129 del Codice Civile** e procedere con la revoca.

Gestire i ritardi dei pagamenti: il supporto dei software di gestione del condominio

Al netto di tutto ciò, gestire i condomini morosi è uno stress non da poco per gli amministratori. La procedura è chiara, ma anche piuttosto *pesante*. Inoltre, è sempre difficile avere a che fare con persone che non pagano, che non possono pagare o che non *vogliono* pagare. Allo stesso tempo, è difficile gestire i **malumori dei condomini** in regola, e che agitano lo spettro dell'impunità. Da qui, il timore che ai ritardi dei pagamenti segua un surplus di lavoro, con tutto ciò che ne consegue per la serenità personale.

Per fortuna, in aiuto intervengono **alcuni software di gestione per condominio**. I migliori, almeno da questo punto di vista, sono quelli che puntano molto sulla comunicazione, che velocizzano la trasmissione di informazione, che permettono di inviare solleciti a un ritmo importante. Non è un dettaglio di poco conto. Da un lato si esercita un'importante pressione sui morosi, che finalmente hanno la sensazione di non riuscire a farla franca. Dall'altro, l'amministrazione sperimenta un alleggerimento del lavoro.

Tra i software che valorizza di più questo approccio spicca **DettoFatto**, che si caratterizza anche per l'impiego dell'intelligenza artificiale. Quest'ultima sostituisce – all'interno di una piattaforma di messaggistica – all'amministratore nell'interlocuzione con i condomini.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it

