

Morosità e decreto ingiuntivo nel condominio parziale

di Avv. Alessandro Gallucci

E' utile affrontare il caso secondo due angoli visuali differenti.

Condominio parziale con più scale

Si supponga che la **divisione** di cui parla il nostro lettore riguardi un unico edificio con più scale; ciò darebbe una spiegazione anche ai diversi numeri civici; il classico caso di condominio parziale.

La parzialità nella proprietà di alcuni beni ed impianti, tuttavia, non fa venire meno la **natura unitaria del condominio**, anche se tale differenziazione nella proprietà ha un indubbio riverbero sulla ripartizione delle spese.

Un esempio può essere utile per chiarire quest'affermazione di carattere generale.

Nel caso di condominio parziale i condòmini partecipano alle spese delle cose dalle quali traggono utilità; la scala A paga le spese per l'ascensore della scala A, così come la B per il proprio. Se v'è un androne comune, o magari un unico lastrico solare, o ancora un'unica autorimessa o unico impianto idrico, questa spesa riguarderà tutti.

In tali circostanza, solitamente, la contabilità, sebbene sia dia conto delle spese riguardanti esclusivamente la scala A o quella B è unitaria quindi non consente, nel caso di morosità, di distinguere rispetto a quali somme un condomino è moroso. Come dire: nella quota finale mensile del condomino della Scala A saranno anche contenute la quota box o comunque quella per beni comuni a tutti, sicché in caso di morosità è sostanzialmente impossibile (salvo casi particolari) attribuire il ritardo nei pagamenti ad un bene in condominio parziale o tra tutti i condòmini. In questi casi è normale che le spese legali per il recupero del credito debbano essere affrontate da tutti i condòmini.

Condominio parziale con palazzine autonome

Si tratta in questo caso, di una classica ipotesi di edifici autonomi che, però, sono gestiti come un'unica compagine. Edifici che magari potrebbero anche non andare a costituire un supercondominio per carenza di cose comuni. In tal caso, stante il disposto degli artt. 61-62 disp. att. c.c. si potrebbe anche arrivare ad un'agevole divisione amministrativa.

In ogni caso, però, quanto meno nei rapporti interni, le richieste di **somme per la morosità** di uno dei condòmini, ove mancassero elementi tali da giustificare una comunanza di interessi (come per l'esempio precedente) devono essere domandate solamente ai proprietari delle palazzine di riferimento. Se, invece, le palazzine, pur materialmente autonome, hanno in comune dei beni e servizi (es. strade, impianti idrico, ecc.), la soluzione migliore per evitare che le morosità di una palazzina abbiano riflessi immediati e diretti anche sull'altra è quella di addivenire allo scioglimento del condominio con nascita, per le parti comuni ai due edifici, di un supercondominio.