

Nella lista solo il debito verso il richiedente

Morosità

Devono essere imputati correttamente i pagamenti dei proprietari

Luigi Salciarini

Una recente sentenza di merito (Tribunale Campobasso 851/2023) ha il pregio di affrontare una que-

stione che non di rado viene ignorata nella gestione dei condomini. Nel caso in cui il terzo creditore del condominio (rimasto insoddisfatto del suo credito) interpelli l'amministratore per conoscere i nominativi e le quote di morosità dei singoli condòmini, quest'ultimo è tenuto a comunicare i relativi dati.

Fin qui niente di nuovo, quello che, però, più interessa è la precisazione riguardante la natura e la qualità dei dati da trasmettere. Nella sentenza, infatti, viene puntualizzato che le morosità da co-

municare non sono quelle generiche che il singolo ha nei confronti del condominio, ma quelle specifiche riguardanti proprio e solo il creditore che ha richiesto i dati e che agisce per il recupero del suo credito. Tale aspetto, che, a prima vista, può anche apparire marginale o scontato, comporta tuttavia delle conseguenze in ordine alla gestione contabile dell'edificio, con rilevanti effetti nei confronti dell'amministratore e della sua attività. A ben vedere, infatti, la necessità di comunicare i dati relativi alle

specifiche morosità impone all'amministratore di utilizzare le quote di oneri ricevute in pagamento dai condòmini esclusivamente per la finalità per cui sono state riscosse. Ciò va tenuto in conto perché nella prassi, spesso – e anche se per giuste esigenze di garantire i servizi da parte dei fornitori – i pagamenti vengono erogati senza discriminare la loro causale con inevitabile confusione nella corrispondenza tra ragioni di incasso e destinazione dei versamenti.