

# CANONI DI LOCAZIONE E QUOTE CONDOMINIALI NON PAGATE

*La nuova frontiera del recupero crediti tra riforme normative e innovazione tecnologica*



A cura di  
**Christian Faggella**  
e **Marco Contini**

**A**nche il mercato immobiliare sta attraversando una fase in cui sempre maggiore rilievo assume il tema del recupero dei crediti condominiali: sotto questa semplice accezione si inseriscono due tipologie di crediti, rappresentate dai canoni di locazione e dalle vere e proprie spese condominiali.

Per rendersi conto della portata del fenomeno, e di come questo aspetto impatti sull'economia del nostro Paese, è sufficiente analizzare qualche dato: in Italia il 18% delle famiglie è in affitto e, di queste, circa 2.3 milioni almeno una volta all'anno sono in ritardo con i pagamenti. Secondo i dati disponibili,

complessivamente i canoni di locazione arretrati ammonterebbero a ben 1.2 miliardi di euro annui e il 50% dei proprietari denuncia almeno una mensilità non pagata nell'arco di 12 mesi.

Non va meglio per il pagamento delle spese condominiali: una rilevazione effettuata nel solo comune di Milano indica come il 33% dei condomini ometta il pagamento di almeno una rata condominiale all'anno; tuttavia l'elemento distonico è rappresentato dal fatto che il profilo del debitore medio non è certamente quello di un totale indigente, trattandosi di proprietario di immobile; è verosimile che si tratti di difficoltà finanziarie che non dovrebbero rende-



---

Le soluzioni a una criticità che rischia di diventare endemica vanno a nostro avviso ricercate nello sviluppo di un modello di gestione delle morosità che, beneficiando delle esperienze ormai maturate nella industria degli npls di altri settori, si fondi su servizi ingegnerizzati di credit management e recupero crediti giudiziale

---

re impossibile il recupero (eventualmente con piani di rientro concordati). Quest'ultima componente impatta sulle disponibilità finanziarie degli Amministratori Condominiali i quali, oltre ad avere a disposizione minori somme utilizzabili per interventi ordinari e straordinari degli impianti comuni (con danno sistemico per la collettività), si trovano a dover sostenere gli oneri per il recupero coattivo del credito verso i soggetti morosi.

Il Legislatore, riformando la materia condominiale con la Legge 220/2012 (in vigore dal 18.06.2013) conferì maggiori poteri all'Amministratore, tra i quali quello di agire per la riscossione delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è ricompreso (art. 1129 cod. civ.). Non solo: l'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile, prevede che l'eventuale decreto ingiuntivo richiesto dal Condominio per la riscossione delle spese scadute, debba essere concesso in forma provvisoriamente esecutiva qualora la prova del credito si fondi sullo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea (e, ulteriore novità, senza dover attendere l'autorizzazione di quest'ultima).

Nonostante le innovazioni strategiche finalizzate a snellire l'iter prodromico all'avvio delle azioni di recupero del credito, la riforma non si è però rivelata sufficiente a far fronte ad un fenomeno sempre più crescente in questi ultimi anni.

Le soluzioni a una criticità che rischia di diventare endemica vanno a nostro avviso ricercate nello sviluppo di un modello di gestione delle morosità che, beneficiando delle esperienze

ormai maturate nella industria degli npls di altri settori (consumer/utilities in particolare), si fondi su servizi ingegnerizzati di credit management e recupero crediti giudiziale.

Da un lato occorre un'offerta di servizi di outsourcing che sgravi gli amministratori dagli oneri di affidamento delle pratiche di recupero crediti agli avvocati e del successivo monitoraggio, che non è *core* rispetto alla gestione condominiale ordinaria ma che pure è molto importante. Il servizio, per essere risolutivo delle esigenze degli amministratori, deve garantire la più ampia copertura delle attività, dal recupero in soft collection fino al pignoramento immobiliare, garantendo la massima fruibilità dell'interazione lungo tutto il processo.

Al riguardo alcune aziende tecnologiche hanno già realizzato *software* in grado di rispondere a gran parte di queste esigenze, con la creazione di piattaforme digitali dedicate, di interconnessione tra Amministratori di Condominio o proprietari di immobili e Studi Legali aderenti che garantiscono la più ampia copertura di servizio e predefiniti service level agreement.

Dall'altro lato è necessario promuovere la managerialità della figura dell'amministratore condominiale, perché questi possa assolvere a funzioni sempre più complesse che richiedono skill idonei a presidiare l'effettiva efficienza e efficacia di processi quali quelli del recupero crediti "esternalizzato".

In questa direzione registriamo una serie di iniziative interessanti, tra cui quella relativa alla possibile istituzione di un registro pubblico degli amministratori condominiali presso il Ministero della Giustizia. ■