

16 aprile 2002 0:00

16 Apr 2002

Oggetto: Ritardato o omesso pagamento delle spese condominiali

Vorrei sottoporre alla Vs cortese e autorevole attenzione la seguente situazione:

Qualche tempo fa ricevetti dall'amministrazione una lettera raccomandata che mi sollecitava il pagamento delle spese condominiali per n. 3 rate che non risultavano pagate.

Le prime due erano state unificate in un unico pagamento di circa 700.000 lire mentre la terza di circa 350.000 lire. Nella stessa si richiedeva semplicemente una mia verifica dello stato dei pagamenti.

Qualche giorno dopo a seguito delle mie verifiche nei miei archivi domestici, riuscii a trovare la pezza giustificativa della banca (contabile) che comprovava l'avvenuto pagamento della terza rata (350.000 ~) e la inviai a mezzo fax all'amministrazione.

Anche telefonicamente presi contatti con l'amministrazione per spiegare loro che, benchè non fossi riuscito a trovare il tagliando di avvenuto pagamento della 1a e 2a rata (unificata) ero certo di aver ottemperato al pagamento, quindi chiedevo loro un accertamento presso l'istituto di credito presso il quale è aperto il conto del condominio.

Per tutta risposta ricevetti una seconda lettera che denunciava l'assenza del movimento a credito presso il conto della banca del condominio, anche della terza rata per la quale avevo inviato il fax della contabile della mia banca. Una incaricata dell'amministrazione mi contattò telefonicamente e ancora chiesi di far verificare dalla banca del condominio i movimenti, perchè era possibile che la 1a e 2a rata (700.000 ~) l'avessi pagata in contanti presso lo sportello della banca del condominio e quindi non mi fosse possibile accertare l'avvenuto pagamento attraverso la ricerca dei movimenti della mia banca.

Mi aspettavo che mi venisse comunicato il risultato positivo o meno di tale ricerca, quando in data 12 c.m. mi vedo notificare a mezzo raccomandata una lettera dell'avvocato incaricato dall'amministrazione di effettuare il recupero del credito gravato naturalmente dalle spese notarili che portano il mio presunto debito a 408 euro (790.000 Lit.). Conclusioni: consapevole che se non riesco a provare l'avvenuto pagamento delle rate di spese condominiali, mio malgrado mi vedrò costretto a ripagare detto importo, **NON MI SEMBRA NE CORRETTO NE LEGALE L'INTERVENTO DI UN'AVVOCATO SENZA PREAVVISO ALCUNO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE**, quindi vi chiedo se è legittimo da parte dell'amministrazione non avvisare il condomino dell'intenzione di passare per vie legali.

Posso procedere con il pagamento delle spese condominiali relative alla 1a e 2a rata senza l'aggravio delle spese legali?

Voglio ringraziarVi anticipatamente se vorrete considerare la mia richiesta e per il servizio molto utile che state offrendo.

Cordialmente

Risposta:

al terzo sollecito (perche' questo e' cio' che risulta ad un osservatore esterno) l'avvocato e' normale che ci sia. Sicuramente il condominio DEVE passare alle vie legali, perche' il suo compito e' la tutela dell'intero condominio. Dal punto di vista umano si potra' anche concordare che potevano prima parlarle, ma dal punto di vista formale c'e' stata invece anche un'attesa eccessiva. Il suo errore -oltre al fatto che dovrebbe proprio andare in banca a fare una ricerca, se ha perso la distinta di versamento- e' stato anche quello di non rispondere mai per raccomandata A/R; certo, se i pagamenti non risultano giunti, non sono liberatori e quindi lei e' comunque in difetto, pero' non formalizzando neanche la sua posizione si e' sicuramente messo in difetto.

Nulla toglie che possa provare ad accordarsi con l'amministratore facendo riferimento ai colloqui intercorsi precedentemente, ma l'unico modo per non pagare adesso le spese legali (a parte la disponibilita' eventuale dell'amministratore in tal senso) e' dimostrare che i pagamenti siano avvenuti.