**La riscossione delle spese condominiali insolute e la prescrizione**

La legge di riforma del Condominio (Legge 220/12) ha attribuito all’amministratore il potere di agire in giudizio per ottenere il pagamento delle spese condominiali insolute, senza necessità di preventiva autorizzazione dell’assemblea. Per ottenere il decreto ingiuntivo nei confronti del condomino moroso è sufficiente esibire al giudice il bilancio preventivo o consuntivo con relativo piano di riparto approvati dall’assemblea.

L’azione per il recupero delle spese condominiali deve essere promossa entro il termine di prescrizione di cinque anni, e tale termine, come ribadito da una recente sentenza del tribunale di Napoli, si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale.

Ciò significa che, il debito per il mancato pagamento delle quote condominiali, riportato nel corso dei vari esercizi condominiali nel piano di ripartizione annuale delle spese, diventa esigibile ogni volta che esso viene approvato dall’assemblea.

In tal modo il debito del condomino moroso può essere preteso dall’amministratore anche oltre il termine di prescrizione quinquennale, sempre che, entro tale termine, vi sia stata la regolare approvazione, da parte dell’assemblea, del bilancio e dello stato di riparto delle spese comprensivo del debito scaduto.

Naturalmente, nel caso in cui il condomino ritenga non dovute le spese poste a suo carico dall’amministratore, dovrà tempestivamente impugnare la delibera assembleare di approvazione del bilancio entro il termine previsto dall’articolo 1137 del codice civile.