

# Il decreto ingiuntivo nei confronti del condomino moroso non deve essere preceduto da lettera di messa in mora

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Focus, Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 63 disp att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza del 16/04/2013, n. 9181

## La vicenda

Un condominio richiedeva ed otteneva **un decreto provvisoriamente esecutivo con cui intimava ad una condomina il pagamento di somme a titolo di quote condominiali scadute e non pagate** che erano state regolarmente approvate dall'assemblea. La condomina, però, con atto di citazione, proponeva opposizione eccependo **l'inammissibilità dell'ingiunzione per carenza dei requisiti di legge**, non avendo il condominio provveduto **alla preventiva richiesta del pagamento delle somme**, poi intimate con l'ingiunzione. In ogni caso la stessa "opponente" rilevava la nullità del decreto e l'infondatezza dei crediti in quanto gli oneri **erano stati chiesti sulla base di tabelle errate**; di conseguenza pretendeva la sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e, in ogni caso, che fosse dichiarata l'improcedibilità e/o nullità del decreto con conseguente revoca dello stesso; per la stessa condomina, quindi, non era dovuto nulla o quanto meno le somme dovute andavano rideterminate a mezzo di CTU. Si costituiva il condominio convenuto che contestava tutte le richieste dell'attrice, evidenziando che **l'ingiunzione era fondata su delibere non impugnate** (ad eccezione di una delibera non sospesa). In ogni caso l'opponente, nel corso del giudizio **eseguiva pagamenti ad estinzione parziale del decreto ingiuntivo**.

## La questione

Il decreto ingiuntivo nei confronti del condomino moroso deve essere preceduto da lettera di messa in mora?

## La soluzione

**Il Tribunale ha respinto l'eccezione di improcedibilità del decreto ingiuntivo** atteso che per il recupero dei crediti condominiali non è previsto nessun preventivo adempimento formale da parte dell'amministratore del condominio. In altre parole, **l'invio del sollecito di pagamento non è obbligatorio né è una condizione di procedibilità della domanda giudiziale**. Del resto, lo stesso giudice ha precisato come le delibere assunte dall'assemblea condominiale siano vincolanti ed efficaci, per tutti i condomini e, di conseguenza, con l'approvazione e la ripartizione delle spese, ogni condomino è obbligato al pagamento della propria quota, **costituendo le delibere valido titolo di credito per la richiesta e la concessione del decreto ingiuntivo**. Come ha ricordato il Tribunale, infatti, l'obbligo di pagamento può venire meno solo con l'annullamento o la declaratoria di nullità delle stesse, a seguito di ricorso ex art.1137 c.c.

In ogni caso, il giudice capitolino **accoglieva l'eccezione di pagamento formulata dall'opponente e revocava il decreto opposto**.

## Le riflessioni conclusive

**La lettera di diffida e messa in mora rimane un valido strumento a disposizione dell'amministratore** per procedere al recupero del credito, dando al moroso notizia dell'intenzione di procedere con decreto ingiuntivo e mettendolo in condizioni di rivalutare l'adempimento o la richiesta di una eventuale rateizzazione.

L'amministratore, però, può agire dinanzi al giudice direttamente alla scadenza del termine per il pagamento delle quote, **senza necessità di alcun preventivo sollecito di pagamento**.

Del resto anche l'eventuale norma del regolamento che prevedesse l'obbligo, per l'amministratore, di contestare formalmente la morosità prima di iniziare la procedura monitoria, **non vieterebbe all'amministratore di agire in via moratoria senza la previa messa in mora**; tale disposizione regolamentare si limita a fissare una regola di condotta da cui potrebbe discendere una responsabilità da inesatto adempimento nell'ambito del rapporto contrattuale di mandato che lega l'amministratore ai singoli condomini (Cass. civ., sez. II, 16/04/2013, n. 91819).

Nessuna norma, infatti, condiziona l'emanazione di un decreto ingiuntivo e, tanto meno, la proposizione di una domanda giudiziale alla messa in mora del debitore ex art.1219 c.c., **atto che ha unicamente l'effetto di determinare il momento di decorrenza degli interessi**.

È vero, infatti, che relativamente al pagamento delle quote condominiali alla scadenza è più corretto

parlare di c.d. mora ex re e, conseguentemente, l'amministratore può agire per ottenere decreto ingiuntivo al verificarsi dell'inadempimento, **senza necessità di un atto di costituzione in mora.**

Non sembra condivisibile, quindi, quella recente decisione di merito secondo cui il decreto ingiuntivo è nullo se l'amministratore, prima di procedere al recupero delle spese condominiali, non diffida formalmente il comproprietario dell'appartamento cui si riferiscono gli oneri (G.d.P. Taranto, 1 marzo 2016.)

La legge, quindi, non richiede espressamente che l'ingiunzione di pagamento ex art. 63 disp. att. c.c. sia preceduta da un'intimazione stragiudiziale di pagamento.

**Tuttavia ciò potrà essere oggetto di valutazione ai fini della condanna alle spese del giudizio nei casi di opposizione.**

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/il-decreto-ingiuntivo-nei-confronti-del-condomino-moroso-non-deve-essere-preceduto-da-lettera-di-messa-in-mora/>