

Piano di ripartizione degli oneri condominiali e provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo

Autore: Angelelli Sergio Arnaldo

In: Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

Nel 2016, a causa della perdurante crisi finanziaria che investe il nostro Paese, la percentuale della morosità nei condomini è notevolmente aumentata rispetto all'anno precedente, al pari, quindi della mole di lavoro incombente sull'amministratore condominiale.

Ed infatti, a seguito della Legge di riforma condominiale ed in un'ottica di favor per i condomini regolarmente adempienti - i quali non vedono di buon occhio gli esborsi aggiuntivi derivanti dall'omesso versamento dei contributi da parte di altri - è sull'amministratore che grava l'obbligo di agire tempestivamente per il recupero dei crediti vantati dall'ente di gestione.

L'art. 1129 c.c., come modificato dalla novella legislativa, entrata in vigore il 18 giugno 2013, sancendo in capo all'amministratore il dovere di "agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso", elenca, al comma 12, fra le possibili condotte integranti una irregolarità nell'esecuzione del mandato (che giustificerebbe la revoca da parte dell'assemblea dei condomini) proprio l'inottemperanza al su indicato dovere.

Sul punto è opportuno ricordare che il Legislatore, allo scopo precipuo di garantire la tempestività dei pagamenti, ha introdotto una speciale disciplina del procedimento monitorio in materia condominiale con particolare riguardo alla immediata esecutività del decreto ingiuntivo.

L'elemento discriminante fra la normativa dettata dagli art. 633 e ss. c.p.c. e quella di cui all'art. 63 disp.

att. c.c. sta proprio nella produzione documentale necessaria per ottenere dal Giudice l'autorizzazione della provvisoria esecuzione: nel procedimento per ingiunzione "ordinario" vige la consueta disciplina dettata dall'art. 642 c.p.c. (ovvero quando il credito è fondato su cambiale, assegno bancario, assegno circolare [...]) il Giudice "deve" concederla, mentre in altre ipotesi tassativamente previste, gli viene riconosciuta la mera facoltà), di contro,

nella procedura "semplificata" ex art. 63 disp. att. c.c., pur costituendo prova sufficiente, ai fini dell'accoglimento del ricorso, il rendiconto, preventivo o consuntivo, ai fini della provvisoria esecuzione, è necessario, però, il deposito anche del relativo piano di riparto - ritualmente approvato dall'assemblea - che non è altro che il documento con cui vengono suddivisi i diversi costi in categorie e che consente al singolo condomino di conoscere la misura della quota parte da lui dovuta.

L'art. 63 disp. att. c.c., infatti, nel prevedere che "per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo [...]", condiziona espressamente la concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo all'allegazione di uno stato di ripartizione, distintamente approvato dall'adunanza, proprio perché, notoriamente, l'approvazione del rendiconto condominiale (preventivo o consuntivo) non può ritenersi comprensiva del piano di riparto delle spese tra i singoli condomini.

Nonostante la chiarezza della norma in commento, nella prassi, la clausola di provvisoria esecuzione viene spesso erroneamente concessa in presenza della sola delibera di approvazione del rendiconto, quando, invece, è prescritto che nel verbale assembleare deve essere fatta esplicita menzione della delibera di approvazione dello stato di riparto, in difetto della quale, il Giudice adito non potrebbe autorizzare la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.

Questo è l'orientamento costante della Suprema Corte, la quale, in una recente pronuncia del 2016, ha confermato che "la delibera di approvazione dello stato di ripartizione delle spese, sulla cui base l'amministratore può ottenere ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva, giusta l'art. 63 disp. att. c.c., deve necessariamente precedere la proposizione del ricorso ex art. 633 c.p.c." (Cass.Civ, sez. II, sentenza n. 24957 del 6.12.2016).

In piena adesione al su richiamato insegnamento, anche i Giudici di merito sono concordi nel ritenere che “in virtù dell'art. 63 disp. att. c.c. l'amministratore può ottenere un decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, nei confronti del condomino moroso alla sola condizione che l'assemblea abbia approvato i bilanci e il relativo stato di ripartizione, ossia la distinzione delle spese in "capitoli" e la loro suddivisione fra i singoli condomini. Il verbale assembleare che approva lo stato di ripartizione dei contributi pur non avendo di per sé valore di titolo esecutivo ha una qualità probatoria privilegiata che vincola il giudice dell'ingiunzione alla concessione della clausola di immediata esecutività, se richiesta, benché la dichiarazione della provvisoria esecutività avvenga in base ad un titolo proveniente dal creditore” (Trib. Monza, sez. II, n. 1716 del 9.06.2016).

E'opportuno sottolineare, inoltre, che, anche laddove la tabella di ripartizione delle spese di cui al bilancio preventivo e/o consuntivo fosse meramente allegata all'avviso di convocazione dell'adunanza e/o al verbale assembleare, nessuna valenza, ai fini della concessione della clausola di provvisoria esecuzione, può riconoscersi alla semplice conoscibilità in quanto neppure equiparabile all'approvazione e, dunque, inidonea a conferire alla tabella il rango di valido titolo di credito” (cfr. in questo senso Trib. Aosta del 28.05.2014).

Per scongiurare, quindi, in sede di eventuale opposizione a decreto ingiuntivo, l'accoglimento dell'istanza di sospensione della provvisoria esecuzione ex art. 649 c.p.c., motivata dalla assenza del presupposto di cui all'art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore condominiale, anche al fine di ottenere un provvedimento immediato per il recupero del credito così sottraendosi alle lungaggini del processo, dovrà, da un lato, indicare, tra gli argomenti dell'ordine del giorno, quello relativo alla “approvazione del piano di riparto” - da tenere distinta e autonoma rispetto a quella del rendiconto (preventivo e/o consuntivo) cui lo stesso si riferisce - e, dall'altro, depositare nel procedimento monitorio la tabella di ripartizione unitamente al verbale dal quale si evince la specifica discussione e approvazione in sede assembleare.

<https://www.diritto.it/piano-di-ripartizione-degli-oneri-condominiali-e-provvisoria-esecutivita-del-decreto-in-giuntivo/>