

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 16/03/2017

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/39174-la-ripartizione-delle-spese-legali-nel-condominio>

Autore: Marco Radina

La ripartizione delle spese legali nel condominio

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE LEGALI NEL CONDOMINIO
ALLA LUCE DELL'ORDINANZA N. 751 DEL 18.1.2016 DELLA
SUPREMA CORTE

di Marco Radina (Avvocato in Milano)

1. Premessa.

Con l'ordinanza n. 751 del 18.1.2016 la Corte di Cassazione ha dichiarato la legittimità, quale addebito personale al condomino moroso, delle spese legali liquidate dal Giudice nel decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. Att. cc.

In particolare, la SC, avrebbe:

- 1) confermato la legittimità di una delibera condominiale che addebita, al singolo condomino, le spese legali liquidate a suo carico ed a favore del condominio, in un provvedimento giurisdizionale (nella fattispecie un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo);
- 2) distinto tra le spese legali che sono state oggetto di una liquidazione giudiziale, da quelle "auto liquidate" dal legale del condominio per una procedura stragiudiziale (ad esempio, diffida di pagamento) e per le seconde avrebbe confermato la nullità della delibera, perché andrebbe ad incidere sui diritti individuali del condomino, mentre per le prime, l'assemblea ben potrebbe addebitare al singolo condomino le spese legali sostenute per una procedura giudiziale di recupero del credito, ma solo laddove tali spese siano conformi a quanto liquidato dal giudice.

Letta l'ordinanza tutti parrebbero concludere che gli addebiti personali, costituiti dalle spese legali liquidate in un provvedimento giudiziale, sono sempre legittime.

Non sono convinto che questa pronuncia, applicata in concreto, non crei problemi di sorta.

Rimandando alla lettura dell'intero provvedimento per una visione più completa del fatto e degli argomenti di diritto trattati, quel che qui mi preme dire è arrivare ad individuare le criticità che comportano una simile soluzione.

2. Il Fatto.

Il Tribunale di Torino aveva dichiarato la nullità della deliberazione con cui attribuiva ad alcuni condomini, quale addebito personale, le spese legali sostenute dalla Comunione, nelle procedure ingiuntive intraprese avverso gli stessi sul rilievo che, con la delibera, era stato approvato un rendiconto contenente l'imputazione di spese personali-individuali che all'epoca non erano state riconosciute a carico di parte ricorrente in una sentenza che ne sancisse la soccombenza, essendosi unicamente in presenza di decreti ingiuntivi emessi nei confronti di parte ricorrente e comprensivi delle spese legali ma non ancora definiti processualmente poiché la relativa opposizione era ancora in corso.

La Corte di Appello, in riforma, aveva rigettato l'impugnazione così motivando: *“Se realmente una delibera di autoliquidazione di spese stragiudiziali da parte del Condominio è nulla, dal momento che configura null’altro che una sorta di ragion fattasi di un soggetto che non ha tal potere, a contrario è pienamente legittima una delibera condominiale che apposti al passivo del rendiconto la spesa giudiziale per il difensore del condominio, come liquidata dal giudice nel provvedimento monitorio, e quindi apposti la medesima cifra all’attivo, per essere stata corrisposta dal condomino moroso.*

Ciò in quanto - si ripete - la liquidazione è giudiziale, irrilevante essendo il

fatto che sia contenuta in un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. cod. civ.”

3. L’ordinanza della cassazione.

La SC, intervenuta su ricorso dell’appellato, ha esaminato due motivi, dei quali, per l’argomento trattato, interessa solo il primo e cioè quello con cui i ricorrenti hanno dedotto la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto, “*in relazione alla negata qualificazione nella sfera della nullità della deliberazione assembleare impugnata”*.

Ad avviso del ricorrente, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, le spese legali sopportate per la difesa del Condominio non possono essere attribuite ed addebitate al singolo condomino.

Per i Giudici di legittimità il motivo è apparso infondato in quanto hanno ritenuto legittima la deliberazione dell’assemblea condominiale che ponga a totale carico del condomino le spese processuali liquidate dal giudice nei confronti dello stesso condomino moroso con un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ai sensi dell’art. 63 disp. att. cod. proc. civ.

Così motivano gli Ermellini: “*è bensì vero che è affetta da nullità la deliberazione dell’assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, ma il caso di specie è tuttavia diverso, infatti, non si è di fronte ad una autoliquidazione di spese stragiudiziali da parte del condominio, ma di spese liquidate dal giudice in decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi ex art. 63 disp. att. cod. civ. Quindi è legittima la delibera condominiale che, in via cognitiva, addebiti al singolo condomino le spese legali liquidate a suo carico ed a favore del*

condominio in un provvedimento giurisdizionale – nella specie un decreto ingiuntivo – provvisoriamente esecutivo.”

4. Osservazioni critiche.

4.1. Limiti della legittimità della delibera.

Riassumendo. Il ricorrente ha chiesto di dichiarare la nullità dell’addebito di spese legali perché ancora non definitivo il provvedimento che le ha liquidate.

La SC ha ritenuto invece che esso è legittimo in quanto non deriva da un’autoliquidazione ma da un provvedimento giurisdizionale sebbene non definitivo. Ne discende che la delibera non sarebbe nulla ma legittima.

A parte il fatto che sebbene non sia nulla non vuol dire che non sia annullabile, l’inciso dell’ordinanza che attira la mia attenzione è quel “*in via ricognitiva*”.

Per gli ermellini, è legittima la delibera condominiale che, in via ricognitiva, addebiti al singolo condomino le spese legali liquidate a suo carico ed a favore del condominio in un provvedimento giurisdizionale.

Non mi sembra così peregrino ritenere che l’intenzione del relatore dell’ordinanza fosse stata quella di affermare che la legittimità della delibera opererebbe nei soli limiti dell’accertamento dell’addebito.

Altrimenti, perché specificare “*in via ricognitiva*”?

Una ricognizione conosciuta è quella prevista dall’art. 2720 del Codice Civile “*L’atto di ricognizione e di rinnovazione fa piena prova delle dichiarazioni contenute nel documento originale, se non si dimostra, producendo quest’ultimo, che vi è stato errore nella ricognizione o nella rinnovazione*”.

Dovrebbe desumersi che la SC abbia voluto valorizzare l'efficacia probatoria della delibera nell'accertamento dell'*an* e nella quantificazione del *quantum debeatur* ma niente di più.

In realtà non ve ne sarebbe stato bisogno perché il credito del condominio, a titolo di spese legali del provvedimento monitorio, non solo è stato già accertato nel decreto ingiuntivo che le ha liquidate ma esso è pure esecutivo in forza di espressa previsione normativa.

4.2. Sulla ripartizione della spesa personale.

C'è poi un altro aspetto da considerare che pone un problema in sede di ripartizione del debito.

Infatti, un rendiconto che contiene l'indicazione di una spesa personale, non ha alcun effetto (e quindi non fa danni) sino a quando non sia ripartita.

Quando l'addebito "personale" verrà invece ripartito al 100% solo sul debitore, trascorsi i 30 giorni previsti dall'art. 1137 cc per l'impugnativa, ci saranno in giro due diversi titoli che il condominio potrebbe azionare per portare in esecuzione lo stesso credito ovvero la delibera ed il decreto ingiuntivo.

E se nella malaugurata ipotesi in cui il debitore continuasse ad essere moroso anche dei nuovi oneri ed il Condominio dovesse ricorrere nuovamente alla tutela monitoria, il primo verrebbe condannato, con un nuovo titolo esecutivo, a pagare le spese legali delle spese legali del primo decreto che erano già esecutive, cosa de tutto illegittima.

4.3. Sulla rendicontazione dei movimenti di cassa relativi al credito ripartito.

Ed in ultimo mi chiedo: in quale modo l'amministratore rendiconterà le entrate e le uscite relative al medesimo credito?

Immaginiamo che esista un credito originario di gestione (es. oneri di gestione 2013) e questo risulta dal riparto del preventivo della gestione 2014 relativo al singolo condomino, nel quale vi è un conguaglio a consuntivo del 2013.

Il condominio continua a non pagare e l'amministratore incaricherà un legale che chiederà ed otterrà nella gestione 2014 un decreto ingiuntivo esecutivo per capitale e spese legali liquidate nel provvedimento..

Il condomino moroso, però, continua a non pagare.

Il Condominio salderà la parcella del legale prelevando dal conto della comunione (al quale hanno partecipato tutti i condomini, tranne il moroso, secondo il criterio di proporzionalità).

Siamo alla fine gestione del 2014 e l'amministratore ora deve rendicontare la gestione appena conclusa, presentare il preventivo 2015 e fare il riparto del conguaglio.

Se seguissimo il principio indicato dall'ordinanza della Cassazione, l'addebito delle spese del decreto ingiuntivo dovrebbe essere ripartito solo sul condomino moroso e quindi detto debito concorrerà a formare, con il conguaglio di gestione 2014, e la prima rata del preventivo 2015, il nuovo saldo "dare" del condominio pecora nera.

Ma così facendo, i condomini virtuosi che invece hanno pagato puntuali, come e dove potranno vedere rendicontare le spese che hanno anticipato al legale?

L'unico modo per evidenziarle sarebbe quello di creare una tabella solo per loro (con esclusione del moroso quindi) nella quale addebitargli la spesa che hanno anticipato al fine soprattutto di lasciare traccia in futuro; in questo

modo quando e se verranno recuperate le spese dal moroso, esse verranno restituite solo a chi le ha effettivamente anticipate.

5. Conclusioni.

Quindi, addebitare la spesa al moroso ma anticipata dai virtuosi senza creare una tabella (di addebito) per i secondi rischia di creare una confusione contabile.

Credo allora che la SC non si sia posta tutti questi problemi ed abbia voluto rispondere alla semplice domanda che gli è stata posta, ovvero: è nullo l'addebito di una spesa legale liquidata con un titolo giudiziale sebbene non ancora definitivo?

Risposta: no. Non è nulla perché la nullità colpisce solo l'ipotesi in cui la spesa sia stata autoliquidata mentre l'esistenza di un provvedimento giudiziale scongiura l'eventuale ingiustizia data dall'arbitrarietà nella determinazione della spesa.

Ne consegue che l'addebito è legittimo **ma solo in via cognitiva** perché il suo riparto non può avere come conseguenza una duplicazione di spese per lo stesso titolo che condurrebbe all'annullabilità della delibera se non addirittura ad una vera e propria pronuncia di nullità.

Marco Radina

avvocato in Milano

Marzo 2017