

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

05 Dic 2018

## Decreto ingiuntivo, ci si può opporre attraverso l'invalidità della delibera

di Vincenzo Vecchio

L'amministratore di condominio ha, tra gli altri, un obbligo che se non puntualmente adempiuto lo espone a possibili azioni di responsabilità da parte dei condòmini. L'art. 1129, comma 9, del Codice civile gli impone, «salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea», 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 e ripartito.

Il termine entro cui dare corso all'azione legale (riscossione forzosa) è indicato nei sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, quindi se il bilancio si chiude il 31 dicembre, entro la fine di giugno dell'anno successivo l'amministratore deve iniziare l'azione legale.

La norma usa il termine generico "agire per la riscossione forzosa" ed è da intendersi come il primo atto da compiere per dare corso alla successiva fase esecutiva per il recupero del credito. Va ricordato che il codice accorda uno speciale privilegio alla procedura ingiuntiva da parte del condominio avverso i morosi. Ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'amministratore che agisce per la riscossione dei contributi può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo se il credito è supportato da uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

L'immediata esecutività riduce notevolmente i tempi procedurali e permette di trascrivere il titolo in conservatoria dei beni immobiliari evitando così che il creditore possa sottrarre all'esecuzione i beni immobili, consente inoltre di avere un titolo esecutivo idoneo ad aggredire l'eventuale altro patrimonio del debitore.

Succede, ormai spesso, che il debitore ingiunto faccia opposizione al decreto ingiuntivo chiedendone l'annullamento con la chiara finalità di impedire l'azione esecutiva o quanto meno di ritardarne gli effetti accampano in sede di opposizione vizi nella deliberazione di approvazione del rendiconto e del relativo riparto.

La sentenza n. 195 del 13 ottobre 2018 del Giudice di pace di Grumello del Monte ha dato torto ad un condòmino che, a fronte della emissione di decreto ingiuntivo fondato su crediti condominiali risultanti da piano di riparto approvato, chiedeva la sospensione della esecutività e quindi della dichiarazione nullità del provvedimento opposto con motivazioni legate alla validità della deliberazione assembleare.

Sul punto il giudice, richiamando la costante giurisprudenza, sia di merito che di legittimità, ha evidenziato come lo strumento processuale con il quale far valere i vizi di annullabilità della deliberazione assembleare è regolato dall'art. 1137 del codice civile che assegna il termine perentorio di trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Quindi, conclude il magistrato, la sede in cui eccepire il vizio di annullabilità non è quella dell'opposizione al decreto ingiuntivo, ma la specifica e autonoma azione diretta alla dichiarazione di annullamento della delibera da instaurarsi con gli strumenti specifici previsti

dalla legge. Nella motivazione della decisione si rileva tra l'altro la pretestuosità delle contestazioni, al limite della lite temeraria, che avrebbe potuto avere conseguentemente effetti ben più gravi nella determinazione delle spese processuali a carico del soccombente.

Sui limiti alla proponibilità di eccezioni in sede di opposizione a decreto ingiuntivo basta richiamarsi, tra gli altri, a due provvedimenti della Cassazione (Cassazione sentenza 305 del 12 gennaio 2016 e ordinanza 1502 del 22 gennaio 2018).

La Cassazione rileva come nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, sulla loro validità. Diversa la situazione là dove il vizio, su cui si fonda l'opposizione, sia quello ben più grave riferibile alla nullità della deliberazione. Se l'opposizione al decreto ingiuntivo è fondata sulla eccezione di nullità della deliberazione al giudice dell'opposizione è consentito entrare nel merito della deliberazione posta a fondamento della pretesa creditoria essendo la nullità rilevabile d'ufficio e in qualsiasi tempo (Cassazione n. 9641 del 27 aprile 2006).

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved